
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC Sud-Hérault

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 0,1 %.

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	18,8%
Taux moyen pondéré	18,9%
Taux maximum	18,8%

Produit de TEOM levé sur le territoire

3 208 236 €

Part provenant des ménages	91%
Part provenant des professionnels	6%
Part provenant des dépendances	3%

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

218 €/local

Appartements uniquement	166 €/local
Maisons uniquement	227 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

314 €/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.
Assignan	230 429	18,85%	43 449	1,4%	277
Babeau-Bouldoux	267 045	18,85%	50 336	1,6%	167
Capestang	3 188 142	18,85%	602 629	18,8%	183
Cazedarnes	439 271	18,85%	82 811	2,6%	134
Cébazan	505 964	18,85%	95 404	3,0%	151
Cessenon-sur-Orb	2 395 668	18,85%	452 595	14,1%	192
Creissan	1 029 921	18,85%	194 156	6,1%	144
Cruzy	783 716	18,85%	147 726	4,6%	154
Montels	172 482	18,85%	32 513	1,0%	131
Montouliers	279 121	18,85%	52 612	1,6%	249
Pierrerue	310 274	18,85%	58 493	1,8%	200
Poilhes	439 515	18,85%	82 823	2,6%	154
Prades-sur-Vernazobre	350 238	18,85%	66 016	2,1%	201
Puisserguier	3 105 016	18,85%	585 677	18,3%	194
Quarante	1 341 178	18,85%	253 218	7,9%	140
Saint-Chinian	1 991 685	18,85%	375 206	11,7%	220
Villespassans	172 788	18,85%	32 572	1,0%	183
CC Sud-Hérault	17 002 453	18,87%	3 208 236	100,0%	178

Le taux à l'échelle de l'EPCI est calculé en divisant le produit total de TEOM par les bases assujetties.

En lien avec ce tableau, il est intéressant de se poser les questions suivantes :

- > Existe-t-il une dispersion importante des taux de TEOM sur le territoire ?
- > Est-ce que des zonages en fonction de différences de service rendu ont été définis ?
- > Quels choix ont été opérés en termes de lissage des taux ? (Les collectivités disposent de 10 ans à partir de leur fusion ou élargissement)
- > Quelle est la proportion du produit de TEOM de la ville centre/du principal adhérent ?
- > Les différences de produits de TEOM exprimés en €/hab. sont-elles liées à des différences de taux ou d'assiettes ?

3. Comparaisons sur l'assiette, le taux et le produit de TEOM

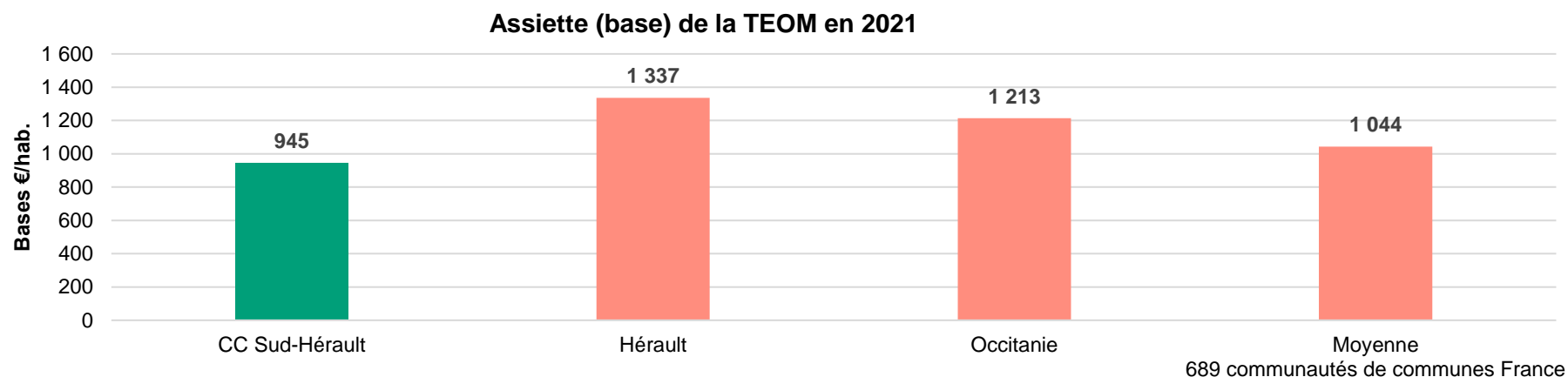
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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

Assiette (base) de la TEOM

L'assiette, aussi appelée base, est égale à la moitié de la somme des valeurs locatives des locaux assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (hors usines). Un plafonnement des valeurs locatives des locaux d'habitation est possible.

Elle varie selon :

- les caractéristiques d'habitat sur le territoire et l'évaluation de leurs valeurs locatives ;
- l'importance de la présence de locaux professionnels.

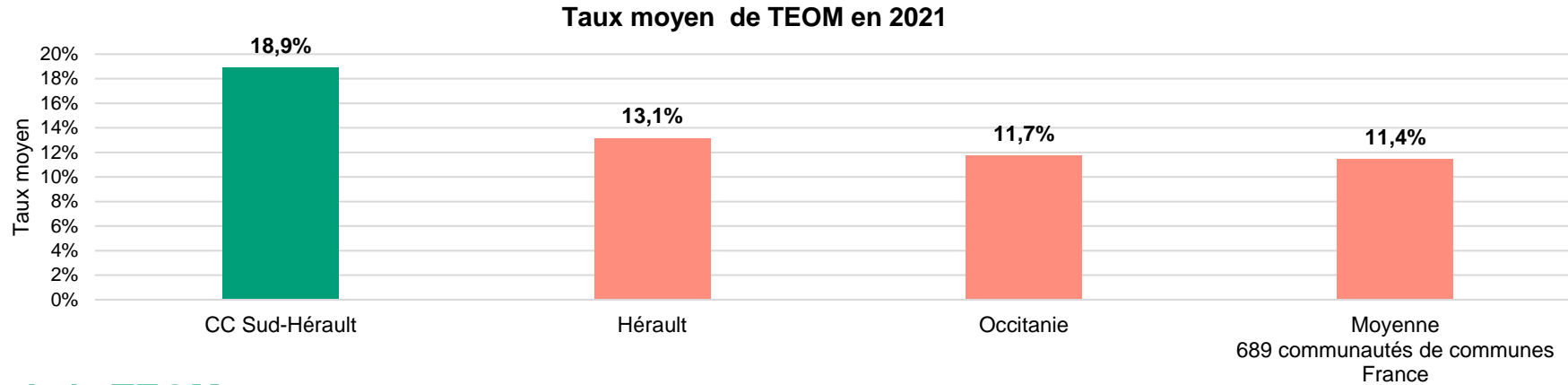


Taux de la TEOM

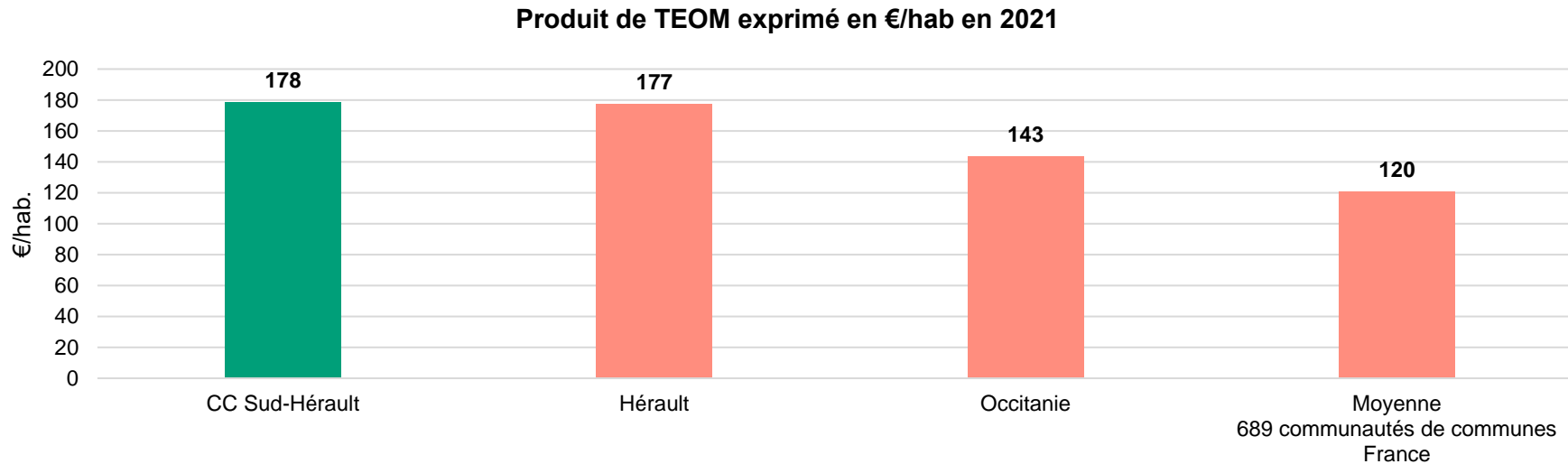
Le taux de la taxe est voté par la collectivité assurant la collecte des déchets.

Les EPCI ayant confié la compétence déchets à un syndicat mixte ont toutefois la possibilité de délibérer en lieu et place du syndicat mixte compétent.

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



Produit de la TEOM



Remarque : la TEOM finance le service déchets mais ne correspond pas toujours au coût de celui-ci : parfois elle sous-financie et les collectivités complètent avec le budget général, parfois elles sont plus ou moins excédentaires (attention alors au risque juridique).

4. Détail par type de locaux

Dans le fichier foncier, un identifiant local peut être associé à plusieurs identifiants "PEV", parties d'évaluation, comme par exemple la maison, le garage, la piscine, etc. Dans ce chapitre, les appartements, les maisons et les locaux professionnels sont distingués spécifiquement, et tout le reste est classé en "dépendances".

Situation de la collectivité

En 2021, 91 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

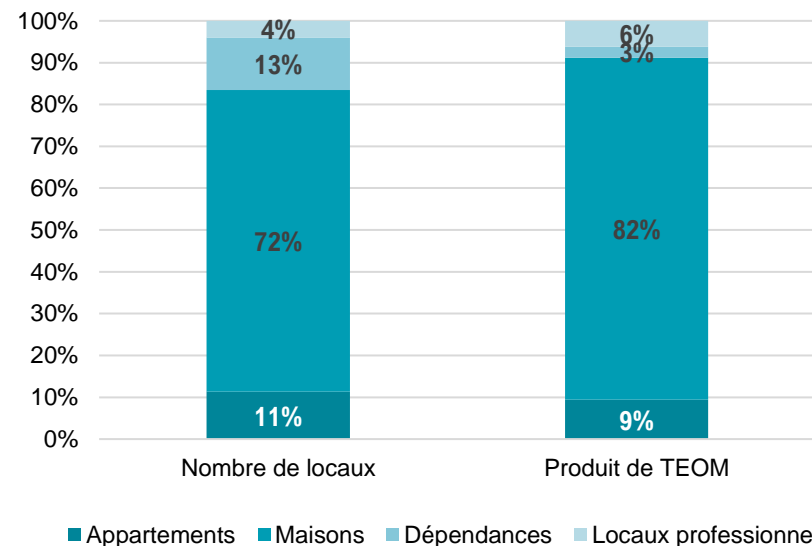
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	1 820	11%	303 200	9%
Maisons	11 560	72%	2 620 400	82%
Dépendances	2 010	13%	81 600	3%
Locaux professionnels	640	4%	199 800	6%
Total	16 030	100%	3 205 000	100%

Les locaux professionnels représentent 4 % des locaux et contribuent à 6 % 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

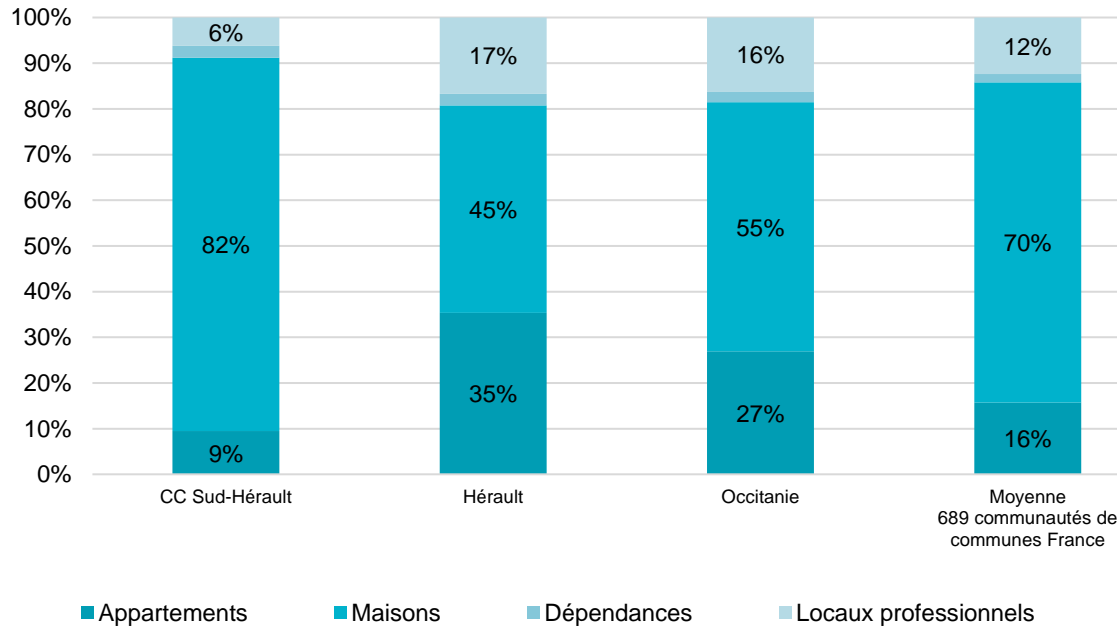
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 400 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	1 285	92%	641 000	85%
Locaux professionnels	107	8%	113 000	15%
Total	1 392	100%	754 000	100%

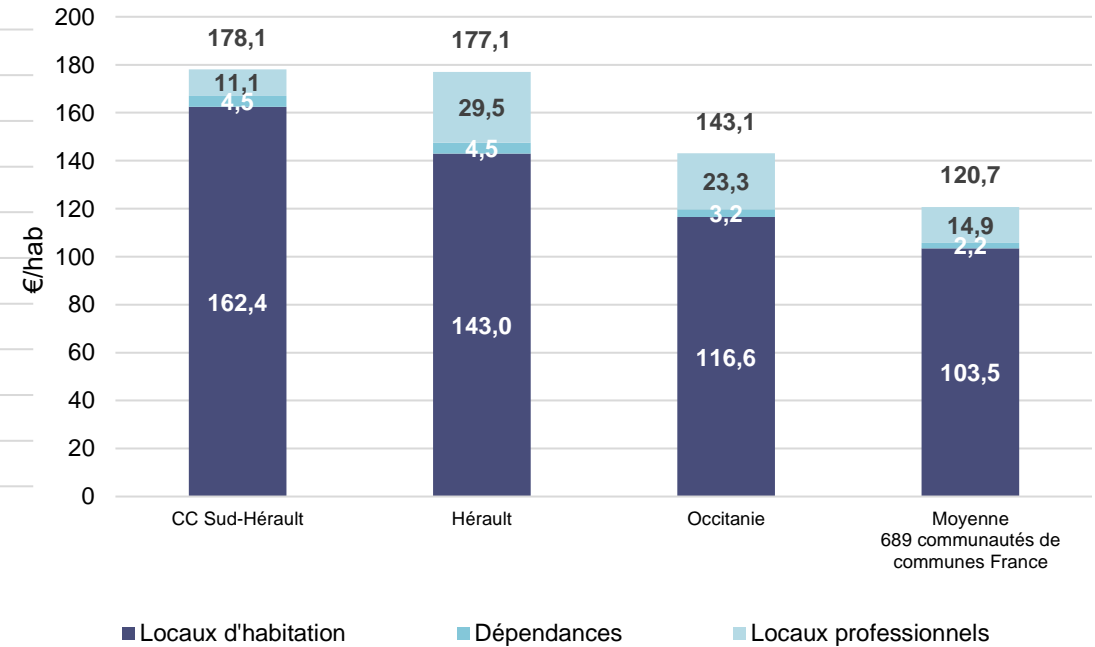
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 8 % en nombre (107 locaux) et 15 % en contribution (113000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

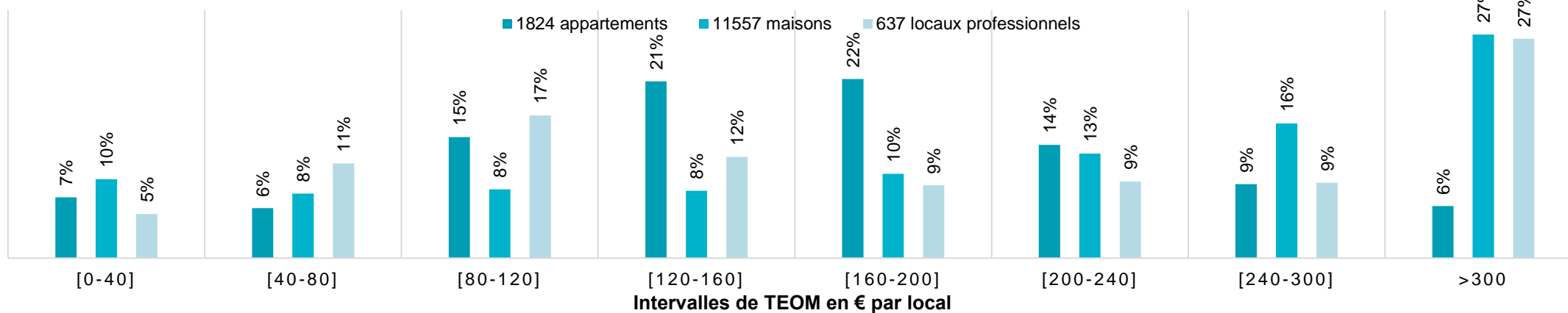


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 91 % - 162,4 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 6 % contre 17 % dans le département.

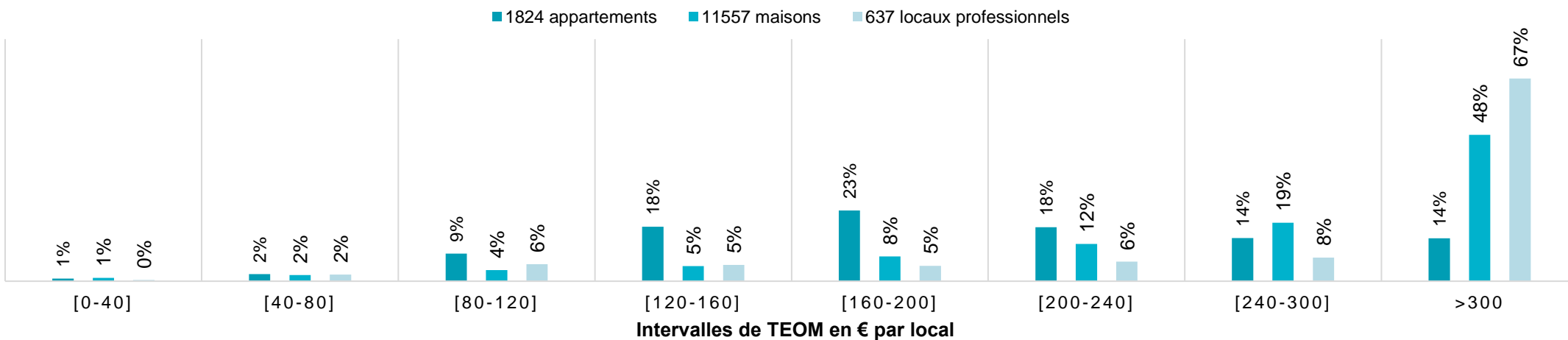
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



27 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 67 % 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	1 080	550	200	-	1 830
Maisons	1 280	9 300	980	-	11 560
Dépendances	120	1 720	160	10	2 010
Locaux professionnels	320	250	10	60	640
Total	2 800	11 820	1 350	70	16 040

Répartition du total hors dépendances

17% 74% 8% 0% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	39%	5%	15%	-	11%
Maisons	46%	79%	73%	-	72%
Dépendances	4%	15%	12%	14%	13%
Locaux professionnels	11%	2%	1%	86%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

39 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 1080 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	174 400	99 000	29 800	-	303 200
Maisons	252 100	2 191 700	176 600	-	2 620 400
Dépendances	3 600	71 800	5 500	700	81 600
Locaux professionnels	113 300	70 900	2 400	13 200	199 800
Total	543 400	2 433 400	214 300	13 900	3 205 000

Répartition du total 17% 76% 7% 0% 100%

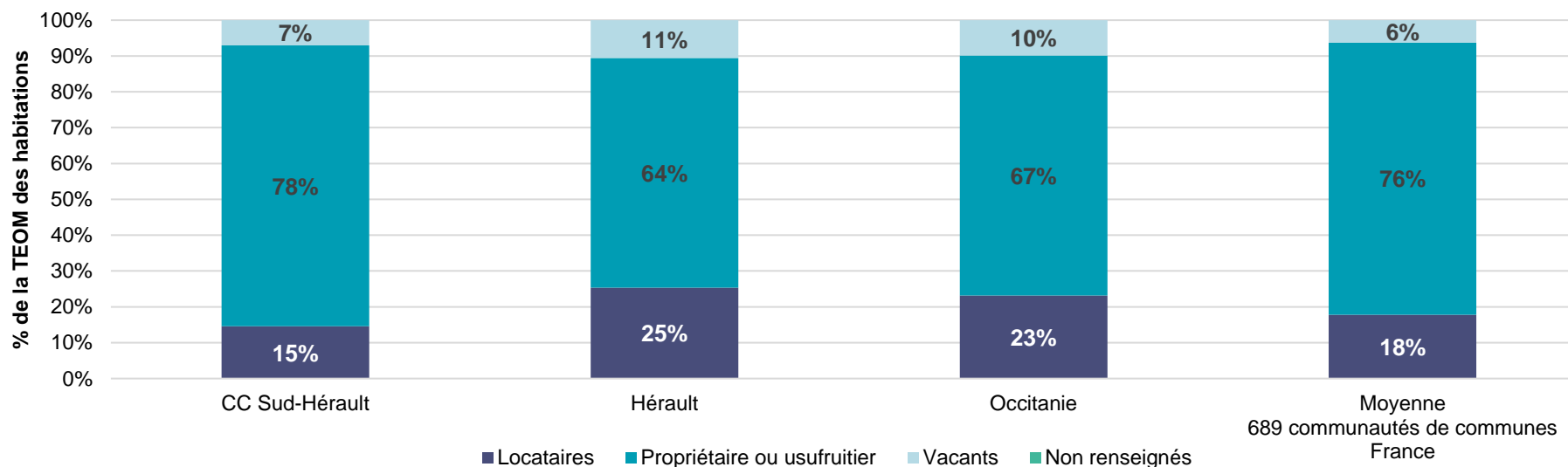
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 7 % du total, soit 214300 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 17 % du total, soit 543400 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 76 % du produit total de la taxe, soit 2433400 €.

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 78 % 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 :

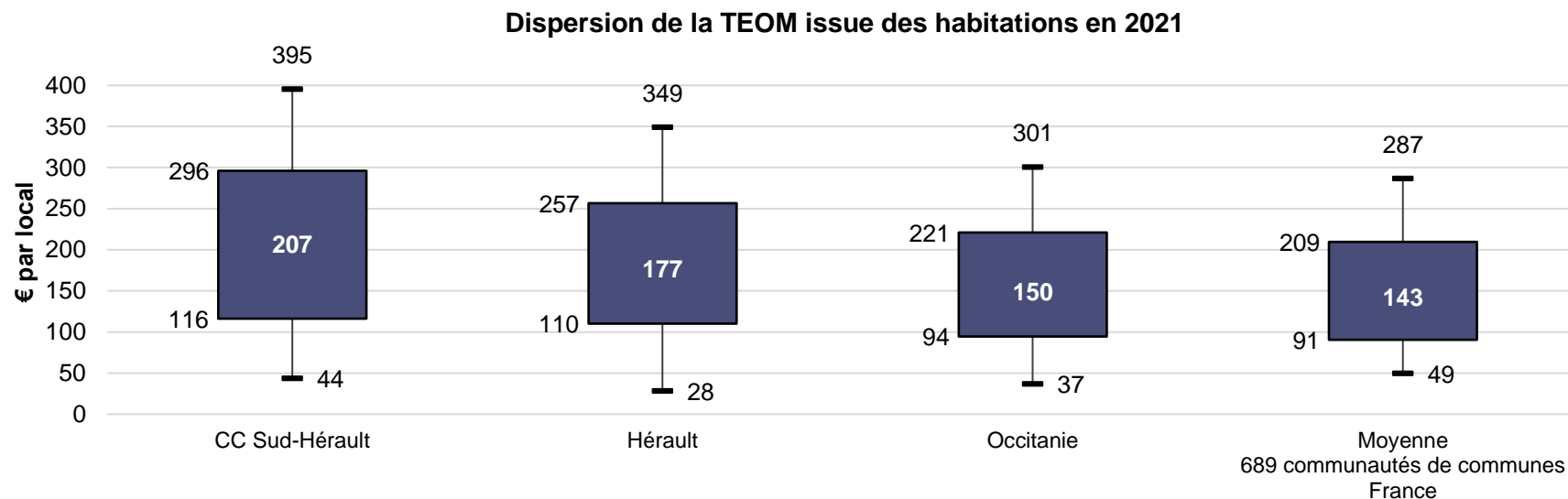
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

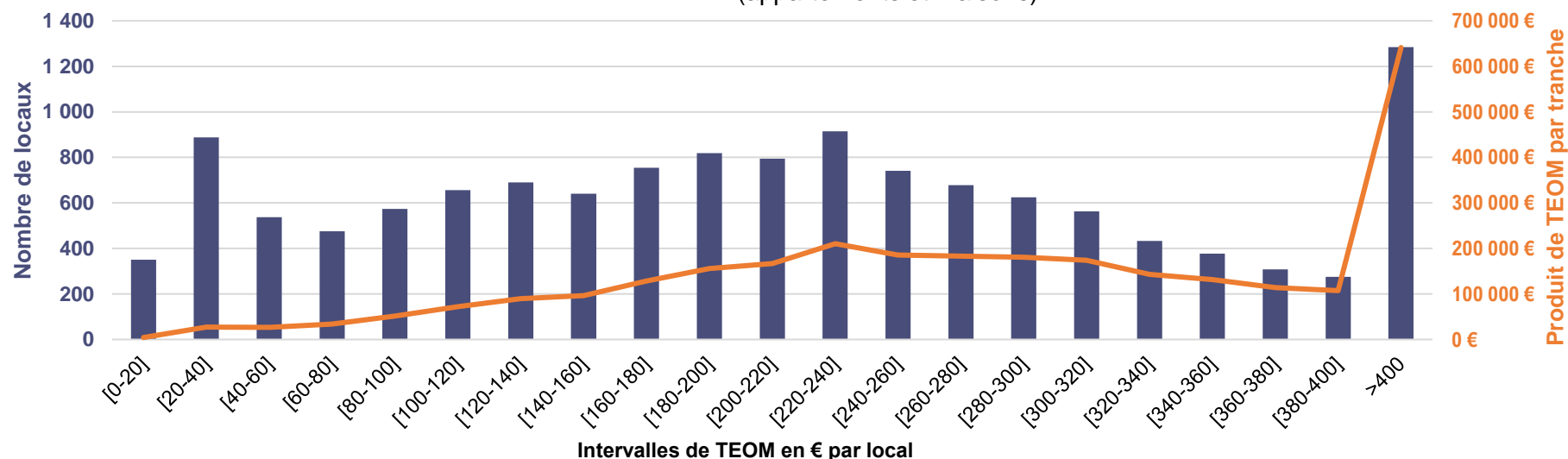
218 €/local



Autour d'une médiane de 207 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 116 et 296 €, 80 % entre 44 et 395 €.

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)

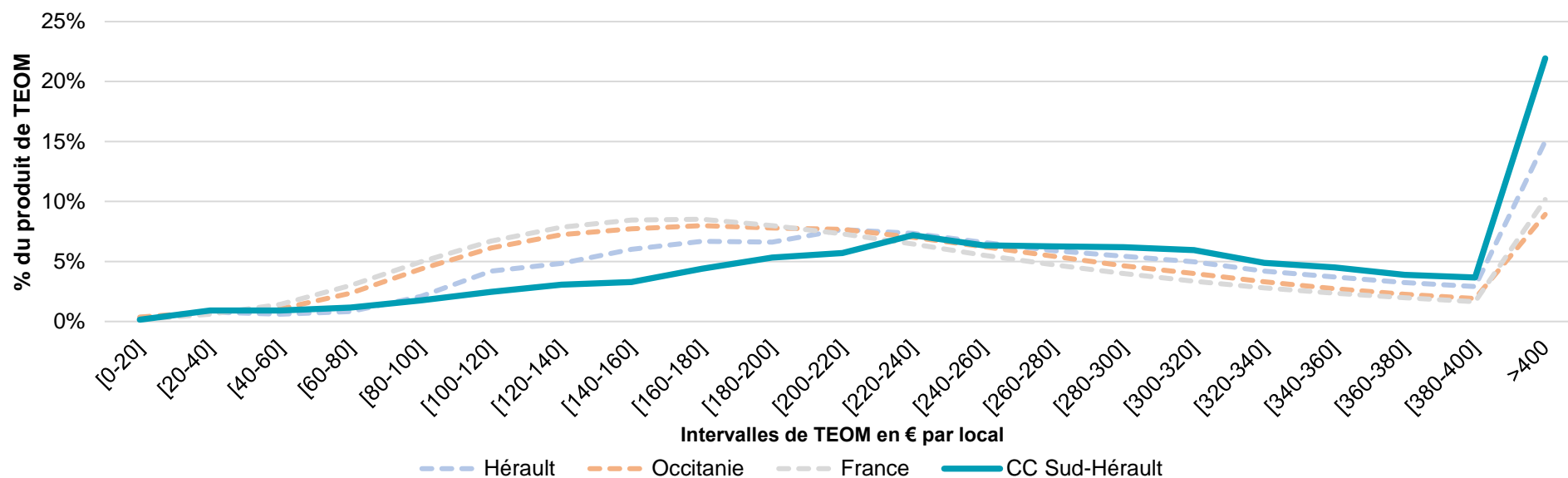


21,9 % de la TEOM issue des habitations provient de 9,6 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	350	2,6%	4 399 €	0,2%
[20€-40€]	888	6,6%	27 126 €	0,9%
[40€-60€]	537	4,0%	26 747 €	0,9%
[60€-80€]	476	3,6%	33 667 €	1,2%
[80€-100€]	574	4,3%	51 640 €	1,8%
[100€-120€]	656	4,9%	72 123 €	2,5%
[120€-140€]	690	5,2%	89 775 €	3,1%
[140€-160€]	641	4,8%	96 262 €	3,3%
[160€-180€]	755	5,6%	128 554 €	4,4%
[180€-200€]	819	6,1%	155 879 €	5,3%
[200€-220€]	795	5,9%	166 695 €	5,7%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	915	6,8%	210 258 €	7,2%
[240€-260€]	741	5,5%	185 464 €	6,3%
[260€-280€]	678	5,1%	182 875 €	6,3%
[280€-300€]	625	4,7%	180 996 €	6,2%
[300€-320€]	563	4,2%	174 035 €	6,0%
[320€-340€]	433	3,2%	142 871 €	4,9%
[340€-360€]	377	2,8%	131 785 €	4,5%
[360€-380€]	308	2,3%	113 945 €	3,9%
[380€-400€]	275	2,1%	107 235 €	3,7%
> 400 €	1 285	9,6%	641 278 €	21,9%
Total	13 381	100,0%	2 923 609 €	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 Sud-Hérault	86%	9%	5%	0%	0%	0%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

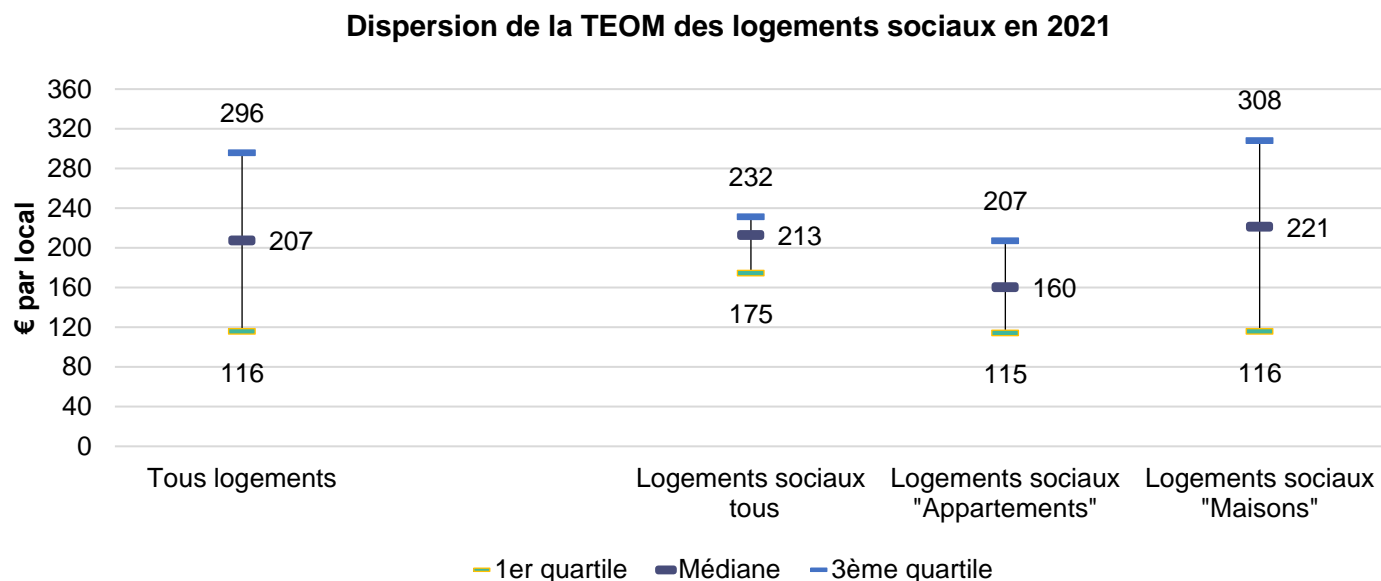
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 124 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (1 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 25000 € 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.



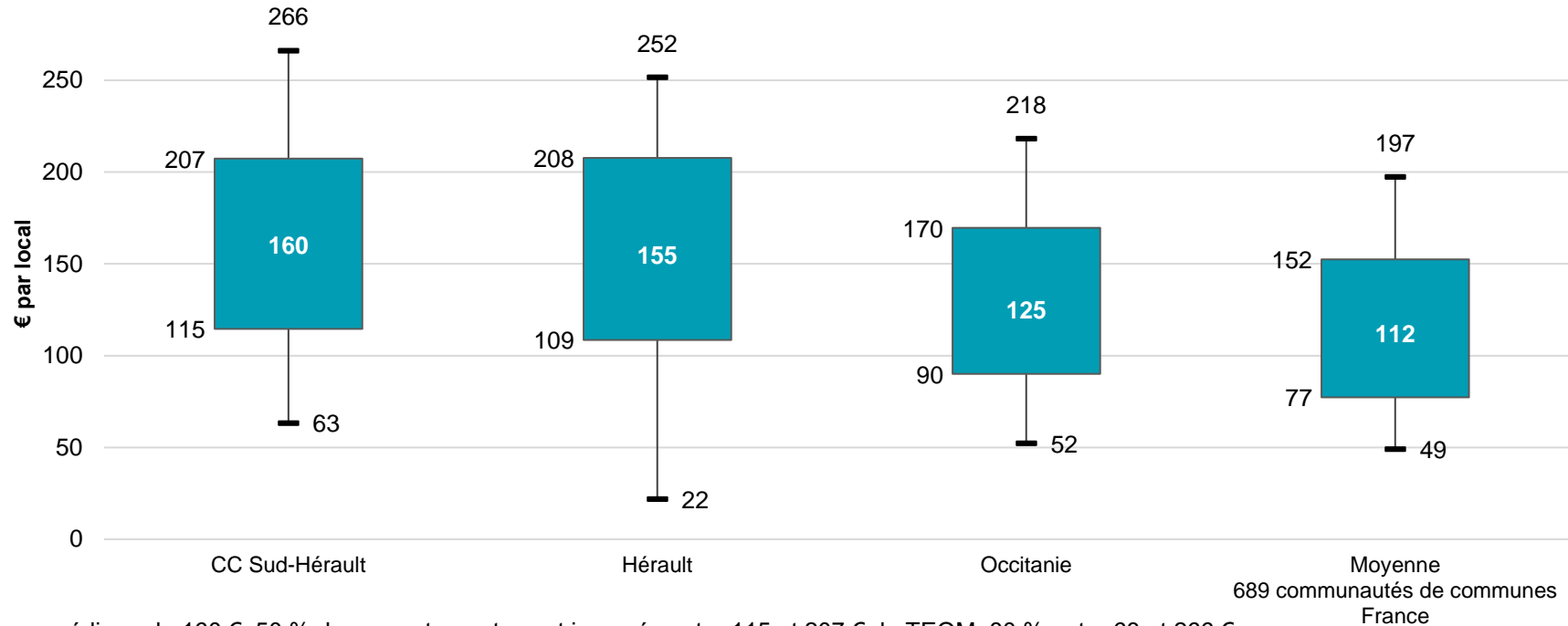
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **166 €/local**

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

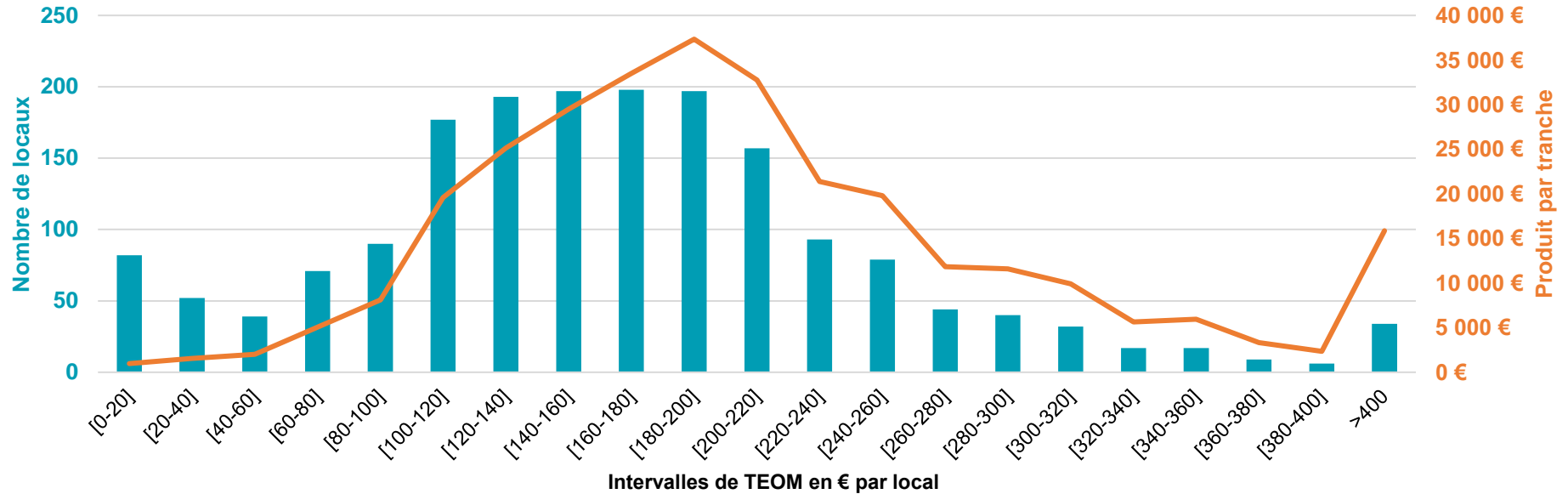


Autour d'une médiane de 160 €, 50 % des appartements sont imposés entre 115 et 207 € de TEOM, 80 % entre 63 et 266 €.

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

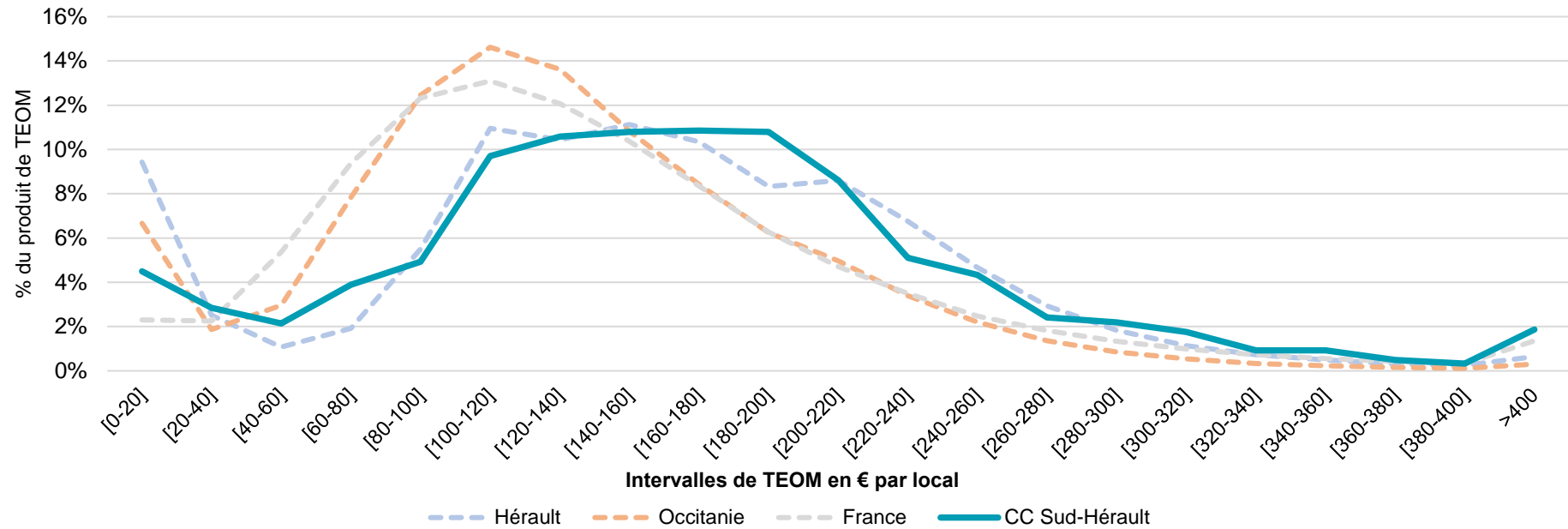


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (4,5 % des appartements) représente 973,9794979332 € soit 0,3 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	82	4,5%	974 €	0,3%
[20€-40€]	52	2,9%	1 567 €	0,5%
[40€-60€]	39	2,1%	2 019 €	0,7%
[60€-80€]	71	3,9%	5 067 €	1,7%
[80€-100€]	90	4,9%	8 128 €	2,7%
[100€-120€]	177	9,7%	19 597 €	6,5%
[120€-140€]	193	10,6%	25 127 €	8,3%
[140€-160€]	197	10,8%	29 509 €	9,7%
[160€-180€]	198	10,9%	33 484 €	11,0%
[180€-200€]	197	10,8%	37 341 €	12,3%
[200€-220€]	157	8,6%	32 777 €	10,8%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	93	5,1%	21 379 €	7,1%
[240€-260€]	79	4,3%	19 788 €	6,5%
[260€-280€]	44	2,4%	11 846 €	3,9%
[280€-300€]	40	2,2%	11 579 €	3,8%
[300€-320€]	32	1,8%	9 928 €	3,3%
[320€-340€]	17	0,9%	5 638 €	1,9%
[340€-360€]	17	0,9%	5 942 €	2,0%
[360€-380€]	9	0,5%	3 334 €	1,1%
[380€-400€]	6	0,3%	2 334 €	0,8%
> 400 €	34	1,9%	15 849 €	5,2%
Total	1 824	100,0%	303 208 €	100,0%

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



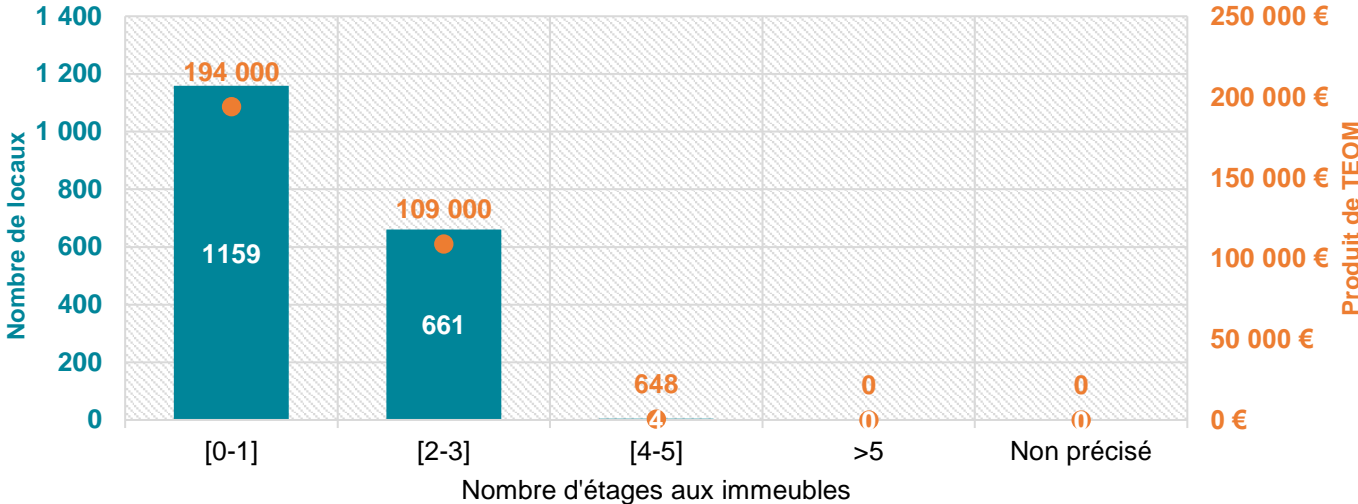
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC Sud-Hérault	64%	36%	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).

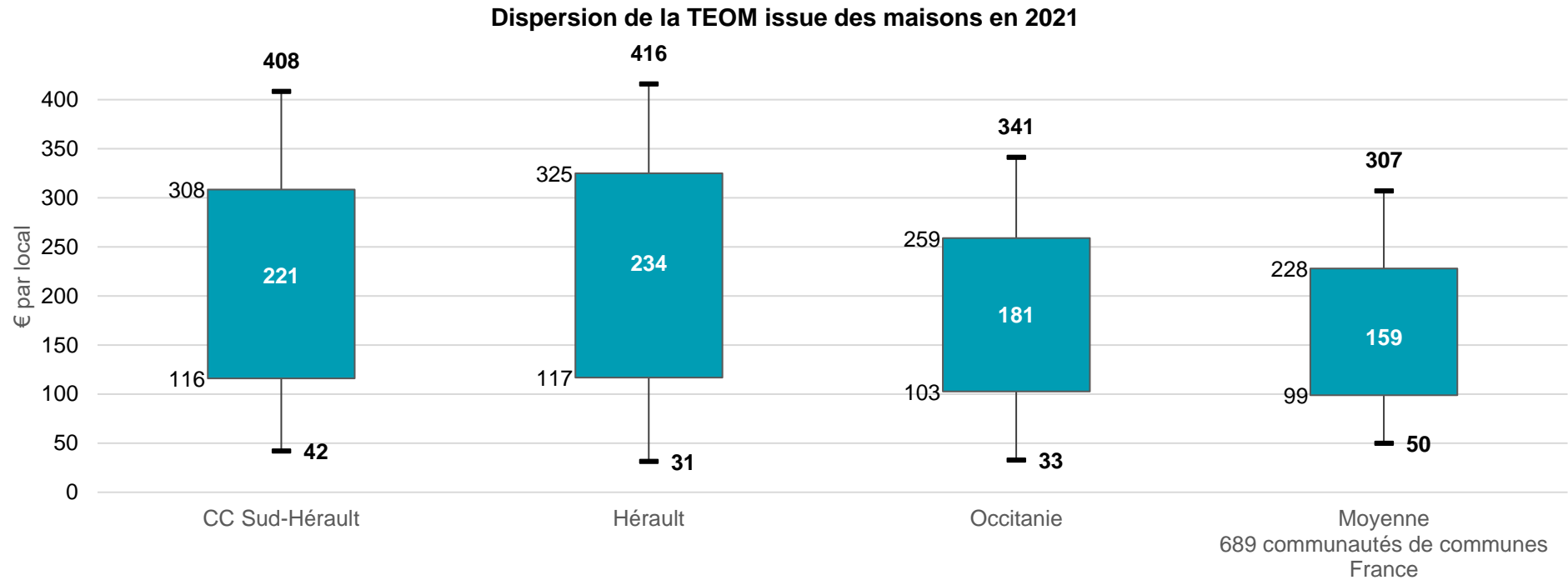
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

227 €/local

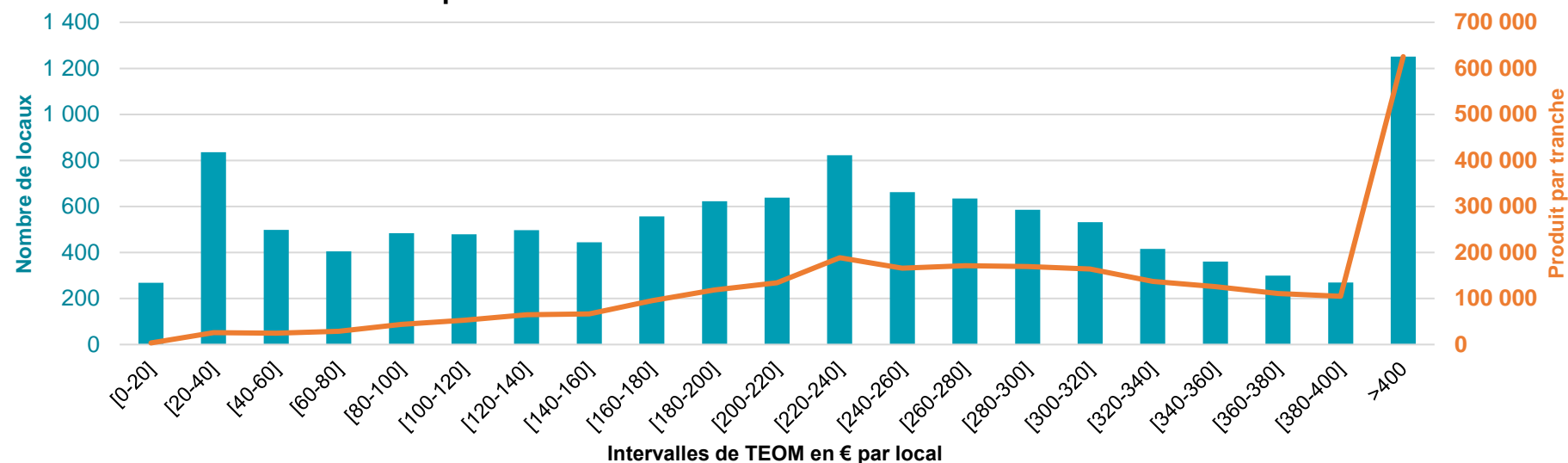


Autour d'une médiane de 221 €, 50 % des maisons sont imposées entre 116 et 308 € de TEOM, 80 % entre 42 et 408 €.

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).

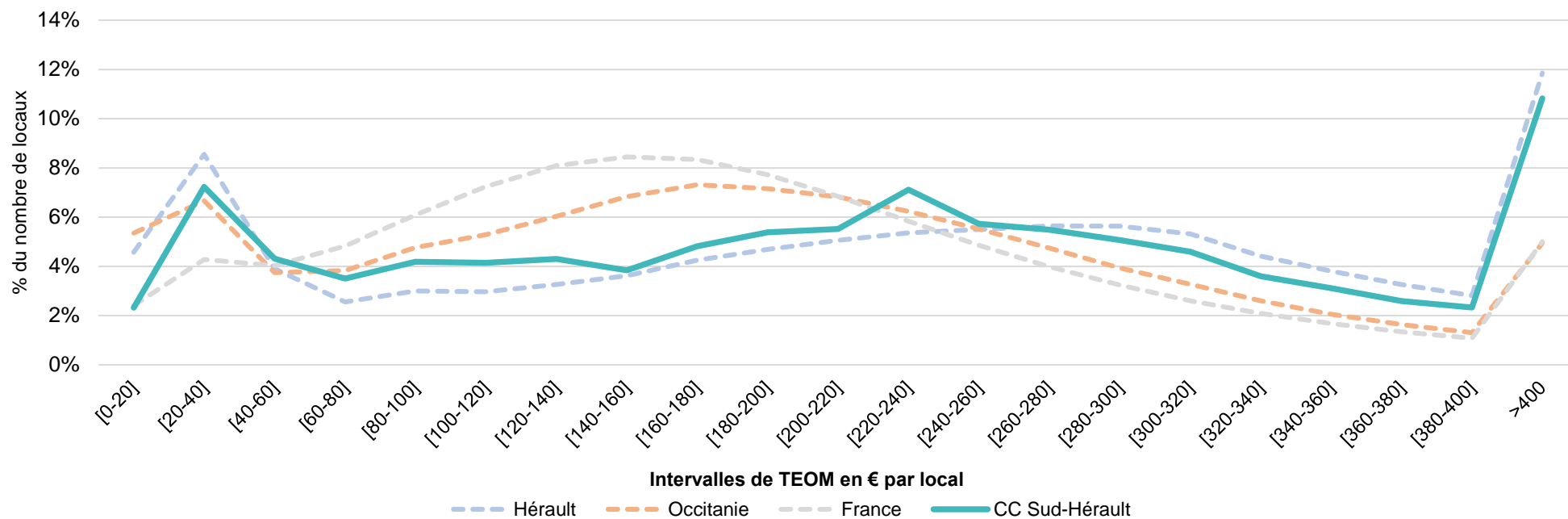
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	268	2,3%	3 425 €	0,1%
[20€-40€]	836	7,2%	25 559 €	1,0%
[40€-60€]	498	4,3%	24 728 €	0,9%
[60€-80€]	405	3,5%	28 599 €	1,1%
[80€-100€]	484	4,2%	43 511 €	1,7%
[100€-120€]	479	4,1%	52 526 €	2,0%
[120€-140€]	497	4,3%	64 648 €	2,5%
[140€-160€]	444	3,8%	66 753 €	2,5%
[160€-180€]	557	4,8%	95 069 €	3,6%
[180€-200€]	622	5,4%	118 538 €	4,5%
[200€-220€]	638	5,5%	133 918 €	5,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	822	7,1%	188 879 €	7,2%
[240€-260€]	662	5,7%	165 676 €	6,3%
[260€-280€]	634	5,5%	171 029 €	6,5%
[280€-300€]	585	5,1%	169 417 €	6,5%
[300€-320€]	531	4,6%	164 107 €	6,3%
[320€-340€]	416	3,6%	137 232 €	5,2%
[340€-360€]	360	3,1%	125 843 €	4,8%
[360€-380€]	299	2,6%	110 611 €	4,2%
[380€-400€]	269	2,3%	104 901 €	4,0%
> 400 €	1 251	10,8%	625 430 €	23,9%
Total	11 557	100,0%	2 620 400 €	100,0%

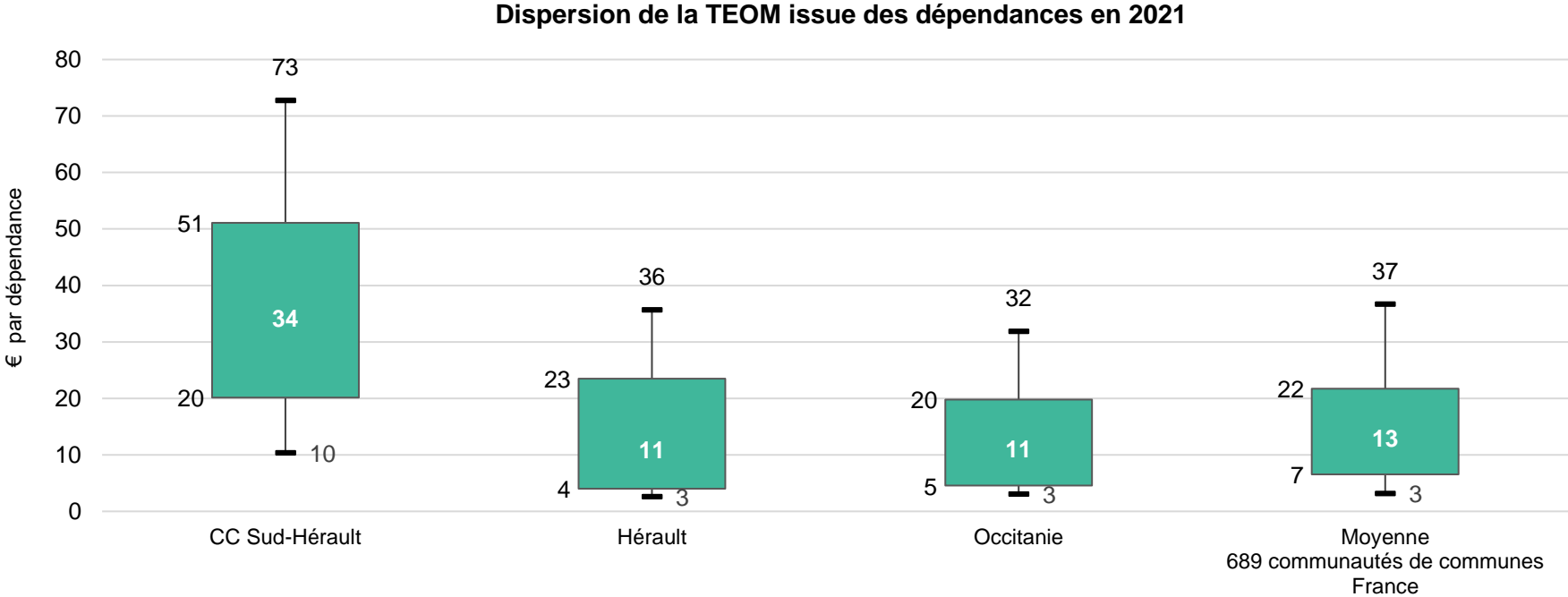
Dispersion comparée des produits de TEOM des maisons par tranche en 2021



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

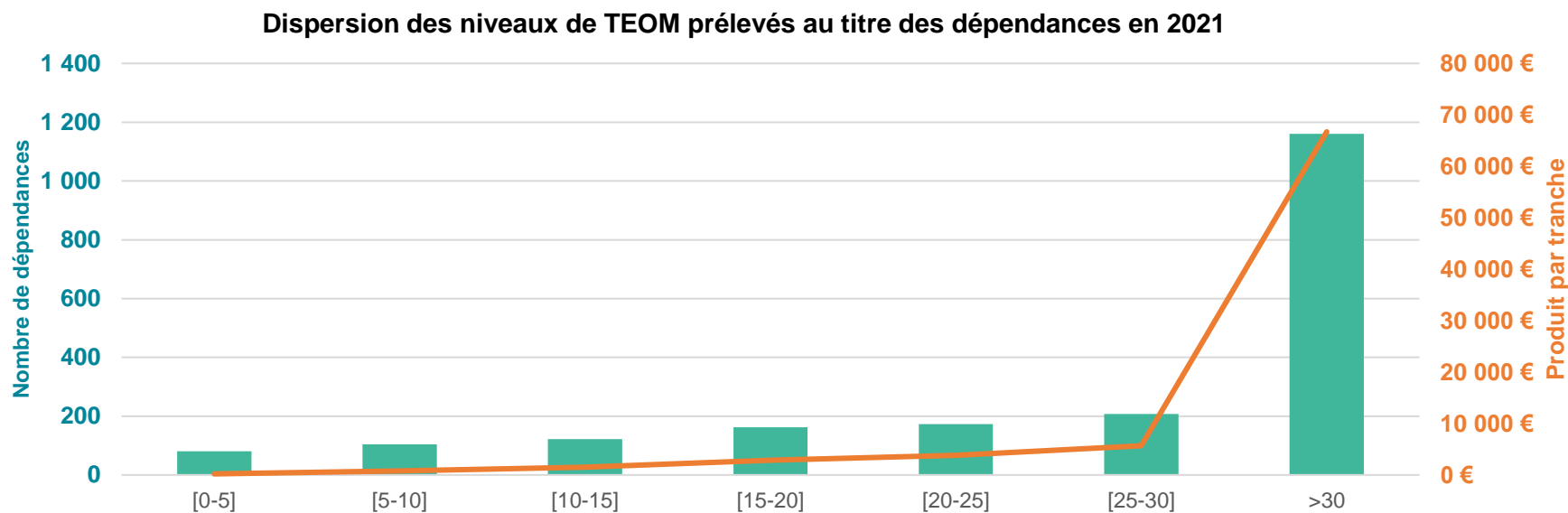
6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances 41 €/dépendance



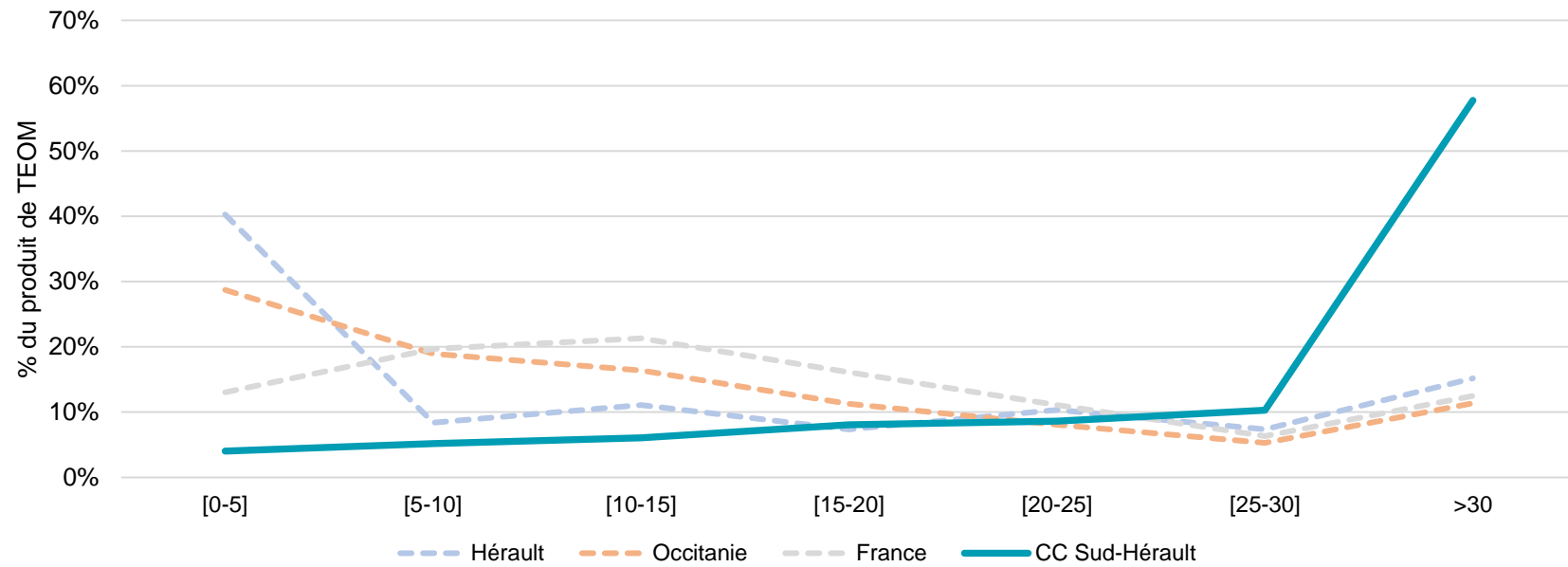
Autour d'une médiane de 34 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 20 et 51 € de TEOM, 80 % entre 10 et 73 €.

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]	81	4,0%	204 €	0,2%
[5-10]	104	5,2%	785 €	1,0%
[10-15]	122	6,1%	1 522 €	1,9%
[15-20]	162	8,1%	2 876 €	3,5%
[20-25]	173	8,6%	3 791 €	4,6%
[25-30]	207	10,3%	5 677 €	7,0%
>30	1 160	57,7%	66 705 €	81,8%
Total	2 009	100,0%	81 560 €	100,0%

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

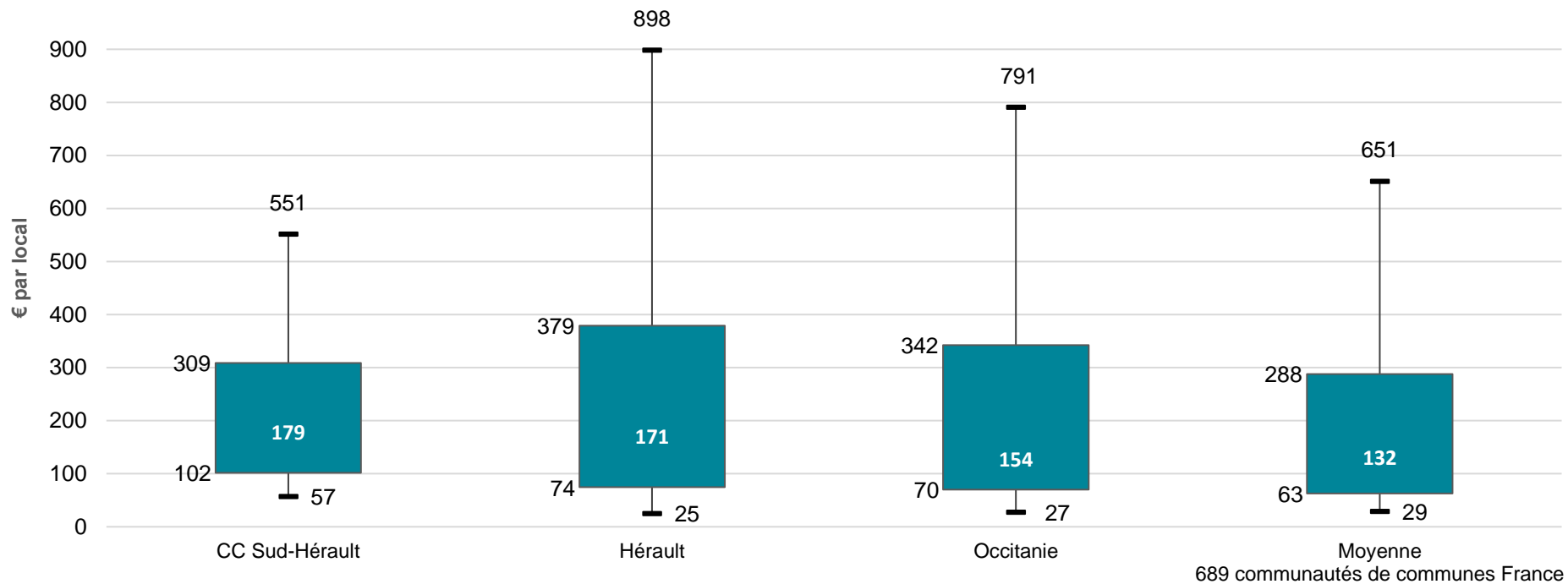


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

314 €/local

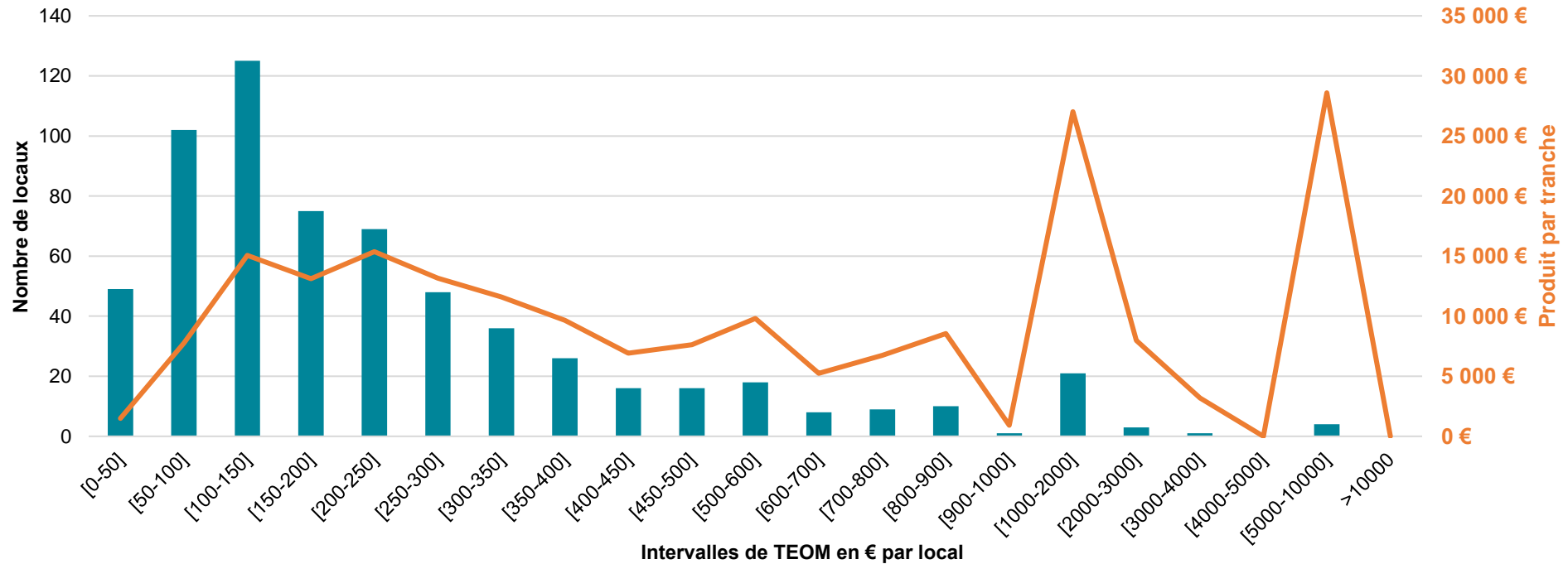
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 179 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 102 et 309 € de TEOM, 80 % entre 57 et 551 €.

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).

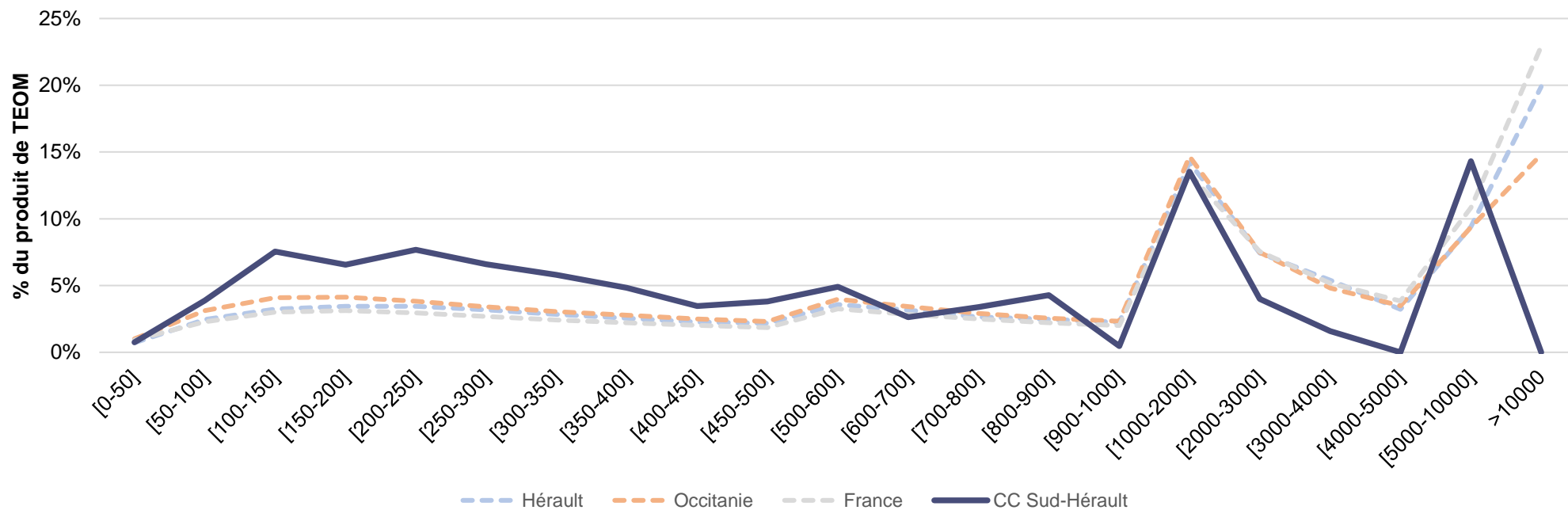
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	49	7,7%	1 481 €	0,7%
[50€-100€]	102	16,0%	7 766 €	3,9%
[100€-150€]	125	19,6%	15 063 €	7,5%
[150€-200€]	75	11,8%	13 123 €	6,6%
[200€-250€]	69	10,8%	15 361 €	7,7%
[250€-300€]	48	7,5%	13 166 €	6,6%
[300€-350€]	36	5,7%	11 588 €	5,8%
[350€-400€]	26	4,1%	9 650 €	4,8%
[400€-450€]	16	2,5%	6 927 €	3,5%
[450€-500€]	16	2,5%	7 618 €	3,8%
[500€-600€]	18	2,8%	9 800 €	4,9%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	8	1,3%	5 250 €	2,6%
[700€-800€]	9	1,4%	6 753 €	3,4%
[800€-900€]	10	1,6%	8 555 €	4,3%
[900€-1000€]	1	0,2%	928 €	0,5%
[1000€-2000€]	21	3,3%	27 015 €	13,5%
[2000€-3000€]	3	0,5%	7 971 €	4,0%
[3000€-4000€]	1	0,2%	3 185 €	1,6%
[4000€-5000€]	0	0,0%	- €	0,0%
[5000€-10000€]	4	0,6%	28 595 €	14,3%
>10000 €	0	0,0%	- €	0,0%
Total	637	100,0%	199 794 €	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)	219	49600
Bureaux et locaux divers assimilables	144	34700
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	9	31600
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	105	29400
Ateliers et autres locaux assimilables	80	18400
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	10	11500
Hôtels et locaux assimilables	18	8300
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	17	5100
Stations-service, stations de lavage et assimilables	7	3500
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	11	2700
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	ss	ss
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	ss	ss
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	ss	ss
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	66	
Locaux exonérés car vacants	2	627 €
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
ASSIGNAN	195	40	18	77%	16%	7%
BABEAU BOULDOUX	267	54	4	82%	17%	1%
CAPESTANG	2143	293	139	83%	11%	5%
CAZEDARNES	402	71	4	84%	15%	1%
CEBAZAN	468	81	7	84%	15%	1%
CESSENON-SUR-ORB	1740	268	73	84%	13%	4%
CREISSAN	903	154	27	83%	14%	2%
CRUZY	735	91	20	87%	11%	2%
MONTELS	170	24	3	86%	12%	2%
MONTOULIERS	263	43	1	86%	14%	0%
PIERRERUE	288	50	2	85%	15%	1%
POILHES	397	76	16	81%	16%	3%
PRADES SUR VERNAZOBRE	309	67	5	81%	18%	1%
PUISSERGUIER	2182	344	116	83%	13%	4%
QUARANTE	1294	82	57	90%	6%	4%
ST CHINIAN	1460	250	141	79%	14%	8%
VILLES PASSANS	165	21	4	87%	11%	2%
TOTAL	13381	2009	637	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
ASSIGNAN	199	9	57	75%	3%	21%
BABEAU BOULDOUX	161	5	3	95%	3%	2%
CAPESTANG	158	4	22	86%	2%	12%
CAZEDARNES	129	7	1	95%	5%	1%
CEBAZAN	143	5	4	94%	3%	3%
CESSENON-SUR-ORB	182	5	6	94%	3%	3%
CREISSAN	140	4	4	94%	3%	3%
CRUZY	145	4	5	95%	2%	3%
MONTELS	120	5	3	93%	4%	3%
MONTOULIERS	240	6	1	97%	2%	0%
PIERRERUE	192	7	1	96%	3%	0%
POILHES	140	5	9	91%	3%	6%
PRADES SUR VERNAZOBRE	201	9	3	94%	4%	2%
PUISSERGUIER	178	5	10	92%	2%	5%
QUARANTE	131	3	8	93%	2%	5%
ST CHINIAN	194	5	22	88%	2%	10%
VILLES PASSANS	170	5	12	91%	2%	7%

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
Assignan	103	161	212
Babeau-Bouldoux	109	179	234
Capestang	130	227	324
Cazedarnes	113	194	251
Cébazan	90	186	274
Cessenon-sur-Orb	126	228	335
Creissan	106	213	290
Cruzy	97	192	252
Montels	75	184	259
Montouliers	105	185	255
Pierrerue	116	181	260
Poilhes	106	179	266
Prades-sur-Vernazobre	100	185	274
Puisserguier	139	248	340
Quarante	85	168	257
Saint-Chinian	136	209	292
Villespassans	93	175	256

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Assignan	102	124	174
Babeau-Bouldoux	55	112	147
Capestang	136	186	233
Cazedarnes	74	132	162
Cébazan	16	100	192
Cessenon-sur-Orb	122	173	209
Creissan	116	149	180
Cruzy	116	137	179
Montels	90	130	143
Montouliers	111	134	168
Pierrerue	98	137	147
Poilhes	106	134	157
Prades-sur-Vernazobre	107	120	124
Puisserguier	144	193	240
Quarante	42	121	172
Saint-Chinian	116	154	185
Villespassans	116	116	116

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Assignan	103	163	212
Babeau-Bouldoux	111	185	238
Capestang	128	245	343
Cazedarnes	115	197	254
Cébazan	98	192	283
Cessenon-sur-Orb	128	244	357
Creissan	104	218	293
Cruzy	94	200	262
Montels	74	203	266
Montouliers	103	192	264
Pierrerue	116	188	262
Poilhes	107	200	277
Prades-sur-Vernazobre	100	198	279
Puisserguier	137	265	352
Quarante	90	177	268
Saint-Chinian	144	228	315
Villespassans	92	175	257

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Capestang	3298
Puisserguier	3026
Cessenon-sur-Orb	2358
Quarante	1804
Saint-Chinian	1704
Creissan	1345
Cruzy	960
Cébazan	632
Cazedarnes	619
Poilhes	537
Prades-sur-Vernazobre	328
Babeau-Bouldoux	301
Pierrerue	292
Montels	249
Montouliers	211
Villespassans	178
Assignan	157

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>

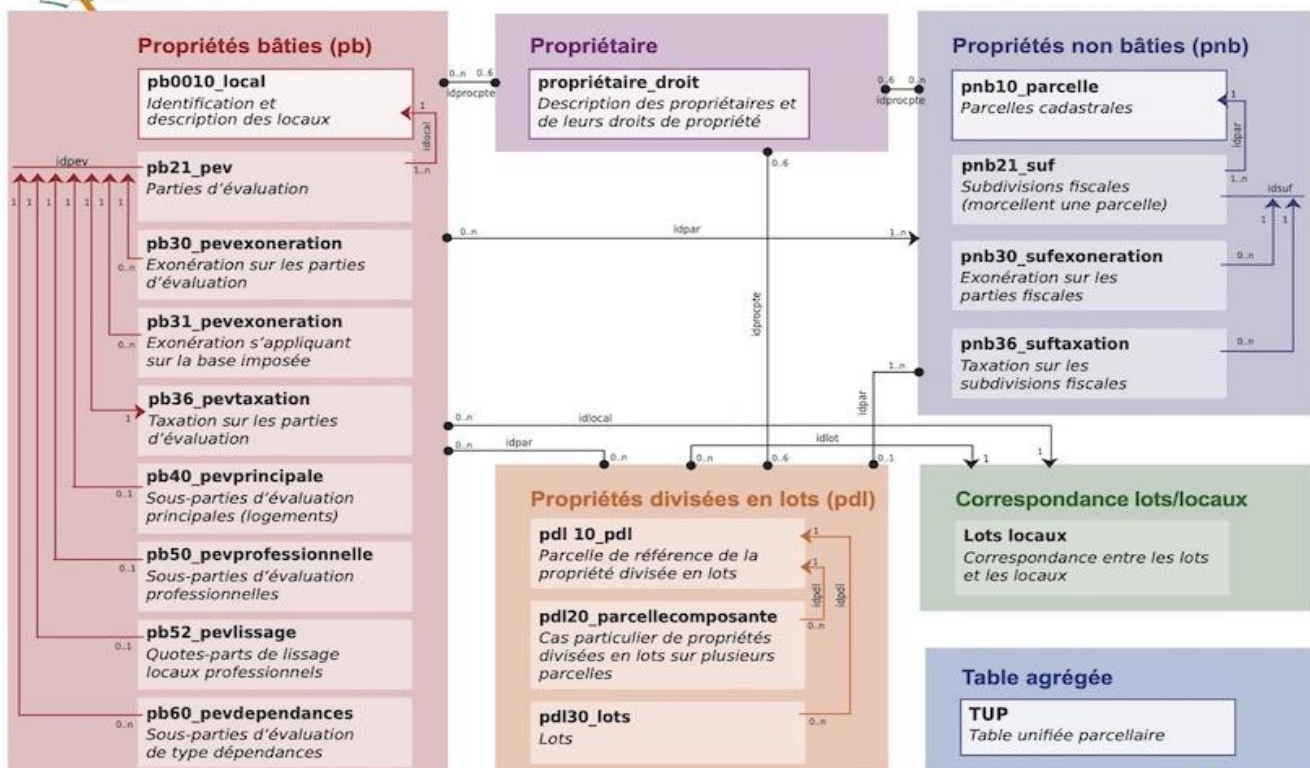
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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