
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC Sud-Roussillon

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 0,06 %.

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

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

- > les collectivités en TEOM du département ;
- > les collectivités en TEOM de la région - à noter qu'en Occitanie, la TEOM est instituée sur 89 % des communes ;
- > 689 communautés de communes France

Pour les calculs en € par habitant, la population INSEE municipale 2020 a été utilisée (cf. annexe 3).

[L'ADEME vous invite à voir la vidéo de présentation de cette fiche diagnostic de la TEOM : https://www.dailymotion.com/video/x883apt?playlist=x7ec5u](https://www.dailymotion.com/video/x883apt?playlist=x7ec5u)

Sommaire

Préambule

1. Synthèse
2. Produit de TEOM levé sur le territoire
3. Comparaisons sur l'assiette, le taux et le produit de TEOM
4. Détail par type de locaux
5. Détail selon l'occupation des locaux
6. Dispersion des montants de TEOM
 - 6.1 TEOM provenant des locaux d'habitation (appartements et maisons)
 - 6.2 TEOM provenant des appartements
 - 6.3 TEOM provenant des maisons
 - 6.4 TEOM provenant des dépendances
 - 6.5 TEOM provenant des locaux professionnels
7. Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire

Annexe 1 Détail par commune

- Annexe 1.1 Nombre de locaux par type
- Annexe 1.2 TEOM par type de locaux

Annexe 2 Dispersion de la TEOM par commune en € par local

- Annexe 2.1 Locaux d'habitation hors dépendances
- Annexe 2.2 Appartements
- Annexe 2.3 Maisons

Annexe 3 Populations

Annexe 4 Fichiers fonciers et CEREMA

1. Synthèse 2021

Taux de TEOM parmi les adhérents

Taux minimum	13,0%
Taux moyen pondéré	13,5%
Taux maximum	14,5%

Produit de TEOM levé sur le territoire

5 613 326 €

Part provenant des ménages	88%
Part provenant des professionnels	10%
Part provenant des dépendances	2%

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

188 €/local

Appartements uniquement	157 €/local
Maisons uniquement	210 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

378 €/local

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Oui
Nombre de locaux professionnels exonérés par délibération	1

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

26%

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.
Alénia	3 806 647	13,00%	495 171	8,8%	136
Corneilla-del-Vercol	2 162 272	13,00%	281 200	5,0%	115
Latour-Bas-Erne	3 550 408	13,00%	462 053	8,2%	144
Montescot	1 401 781	13,00%	182 710	3,3%	112
Saint-Cyprien	28 497 403	14,50%	3 931 242	70,0%	356
Théza	2 017 693	13,00%	260 950	4,7%	120
CC Sud-Roussillon	41 436 204	13,55%	5 613 326	100,0%	232

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

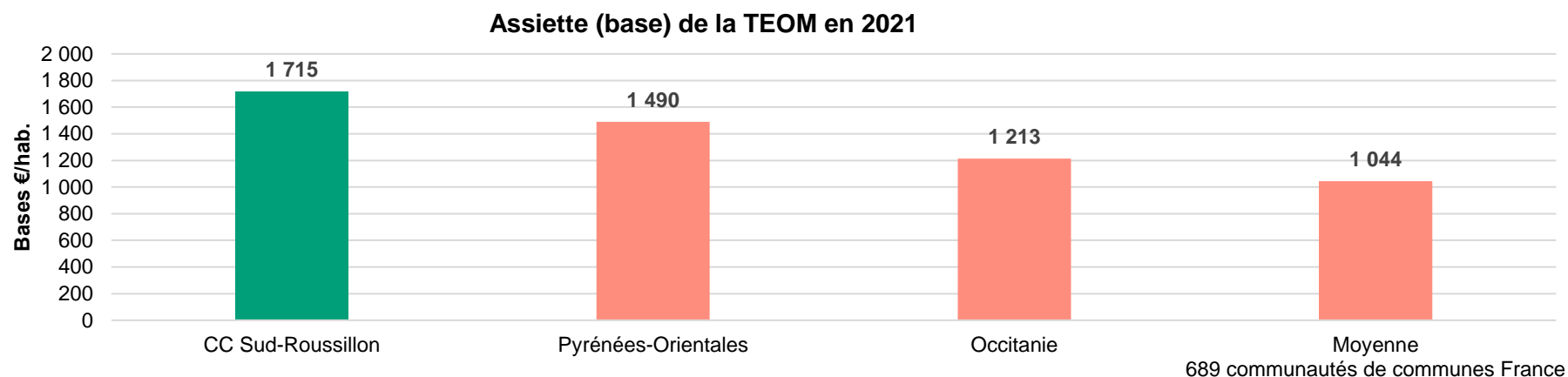
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



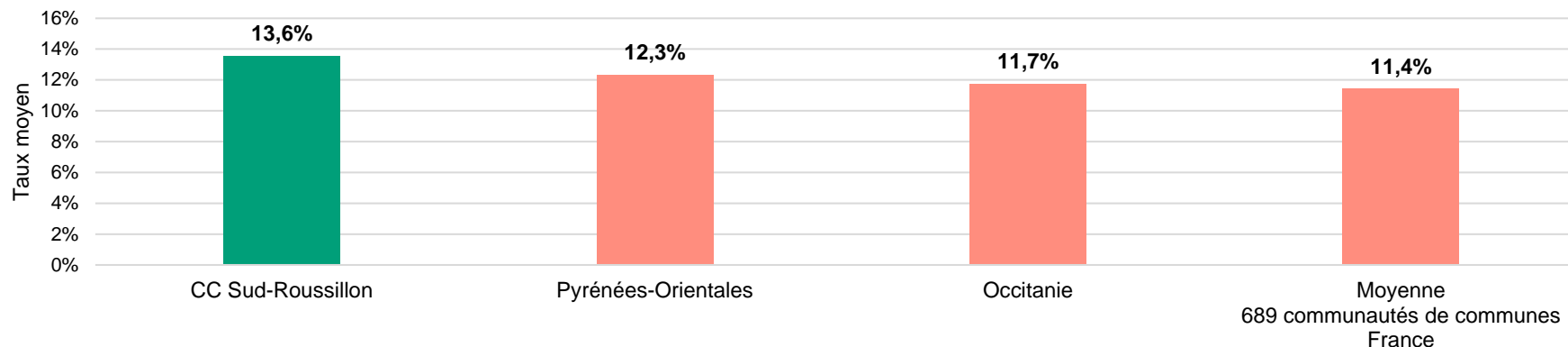
Taux de la TEOM

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.

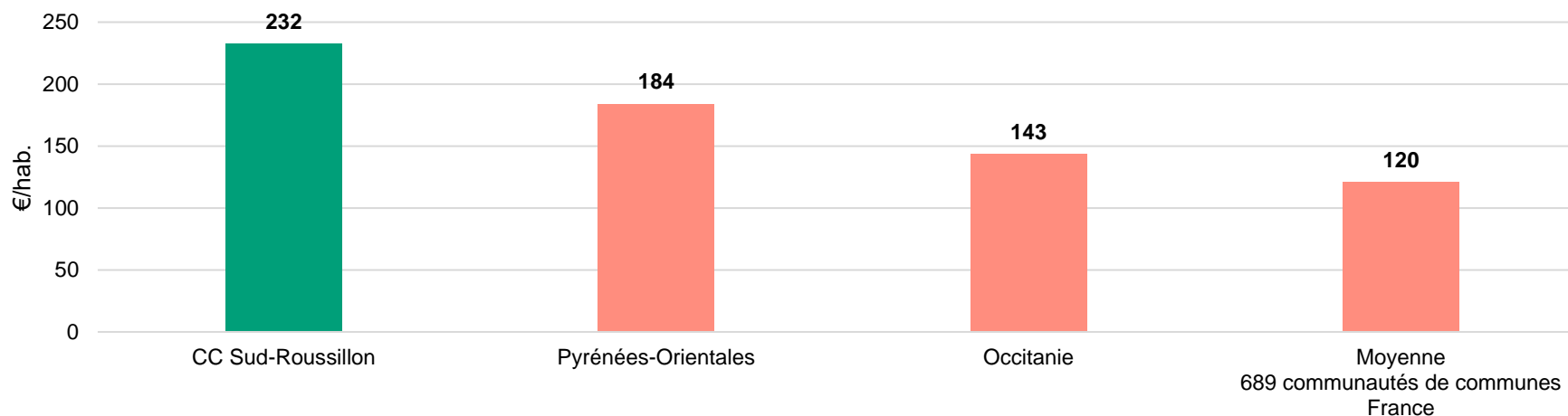
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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, 88 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

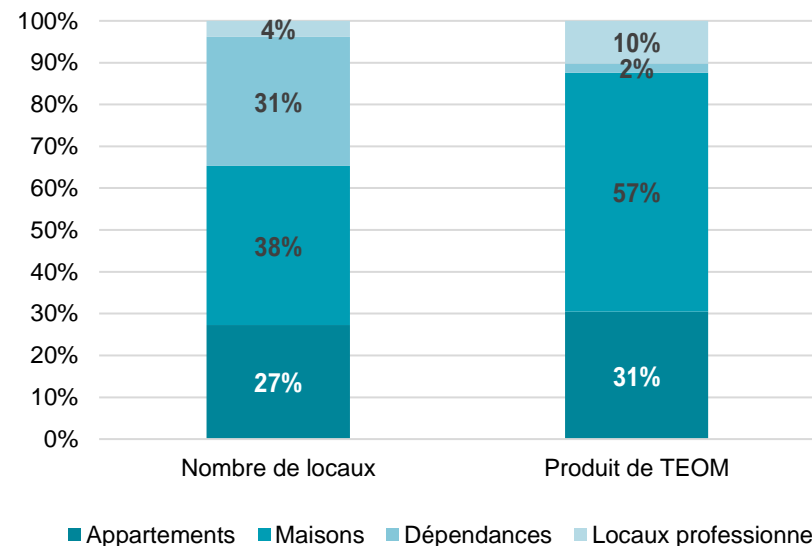
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	10 890	27%	1 711 900	31%
Maisons	15 210	38%	3 200 400	57%
Dépendances	12 350	31%	124 100	2%
Locaux professionnels	1 520	4%	573 300	10%
Total	39 970	100%	5 609 700	100%

Les locaux professionnels représentent 4 % des locaux et contribuent à 10 % 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

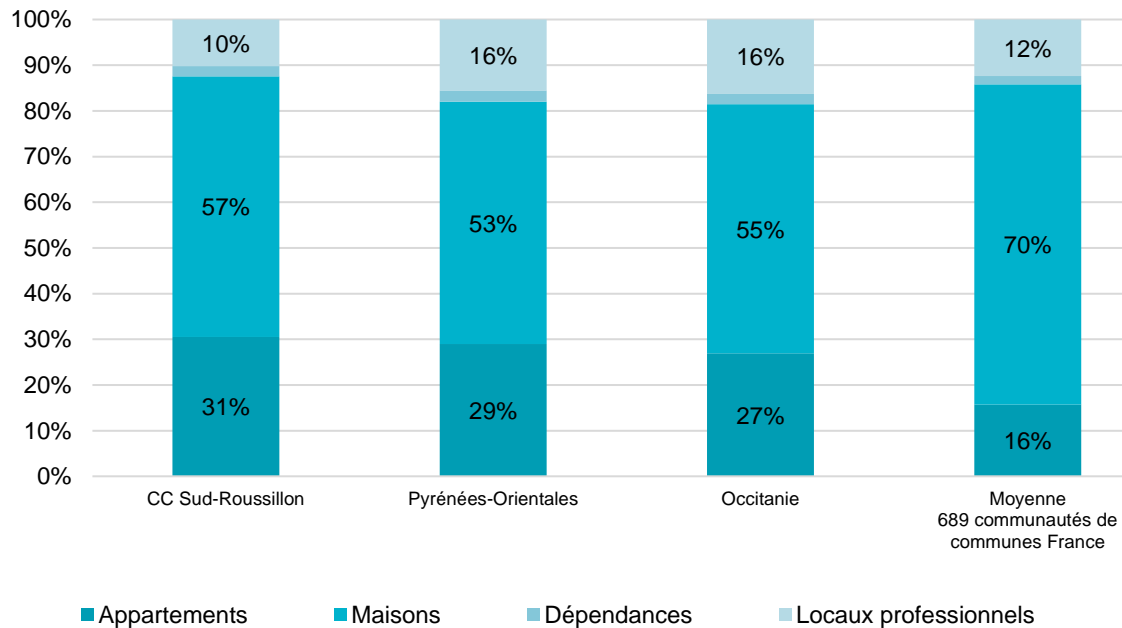
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 323 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	2 520	91%	1 029 000	71%
Locaux professionnels	237	9%	418 000	29%
Total	2 757	100%	1 447 000	100%

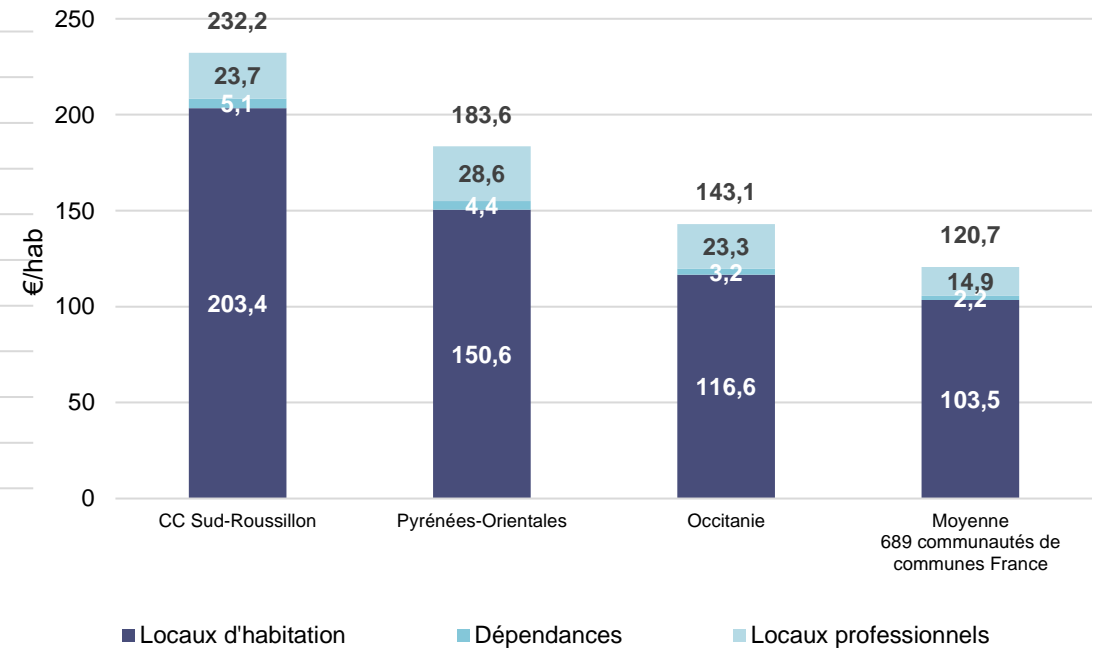
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 9 % en nombre (237 locaux) et 29 % en contribution (418000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

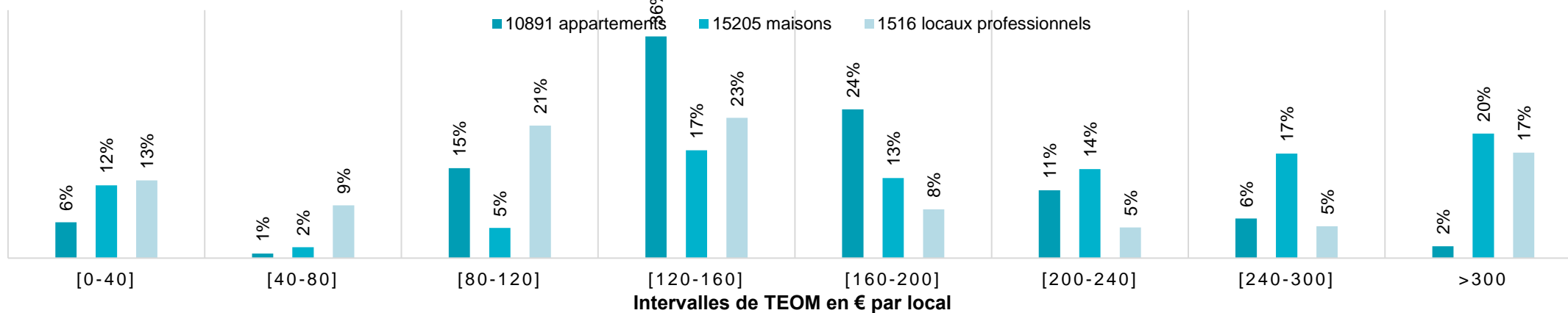


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 88 % - 203,4 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 10 % contre 16 % dans le département.

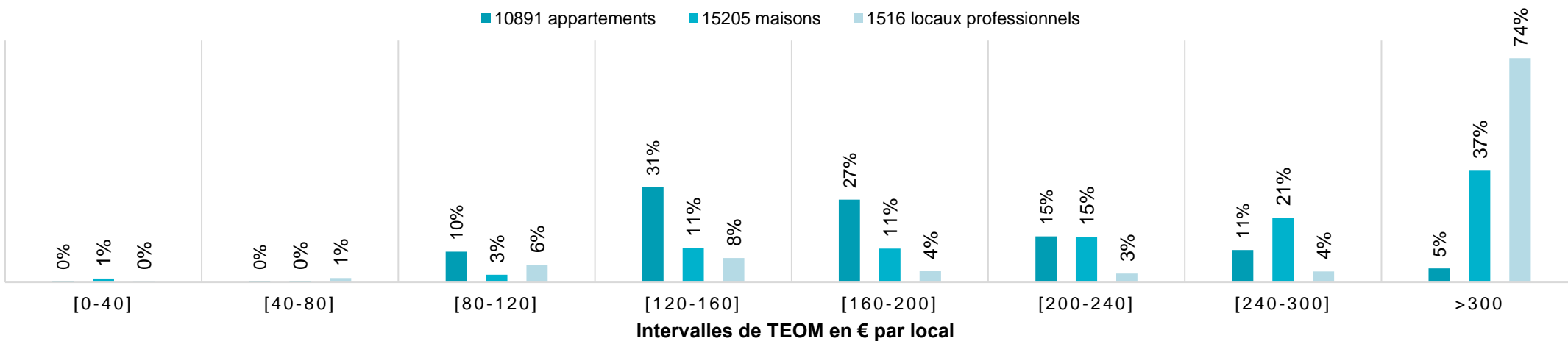
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



17 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 74 % de la TEOM des locaux non ménagers.

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



5. Détail selon l'occupation des locaux

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

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

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

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

Répartition des locaux selon leur occupation

Nombre de locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	1 780	6 480	2 640	-	10 900
Maisons	920	12 840	1 450	-	15 210
Dépendances	370	8 140	3 840	10	12 360
Locaux professionnels	790	530	70	130	1 520
Total	3 860	27 990	8 000	140	39 990

Répartition du total hors dépendances

10% 70% 20% 0% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	46%	23%	33%	-	27%
Maisons	24%	46%	18%	-	38%
Dépendances	10%	29%	48%	7%	31%
Locaux professionnels	20%	2%	1%	93%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

46 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 1780 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	268 100	1 059 300	384 500	-	1 711 900
Maisons	185 400	2 758 100	256 900	-	3 200 400
Dépendances	5 200	91 600	27 200	100	124 100
Locaux professionnels	275 500	189 200	10 400	98 300	573 400
Total	734 200	4 098 200	679 000	98 400	5 609 800

Répartition du total 13% 73% 12% 2% 100%

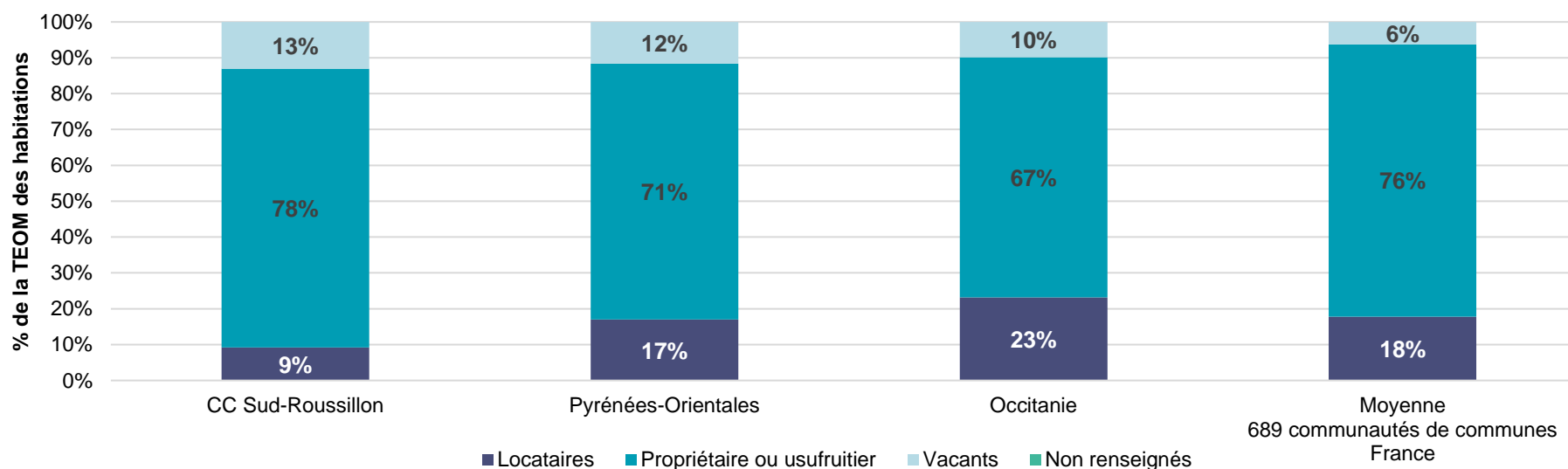
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 12 % du total, soit 679000 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 13 % du total, soit 734200 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 73 % du produit total de la taxe, soit 4098200 €.

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 71 % 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 :

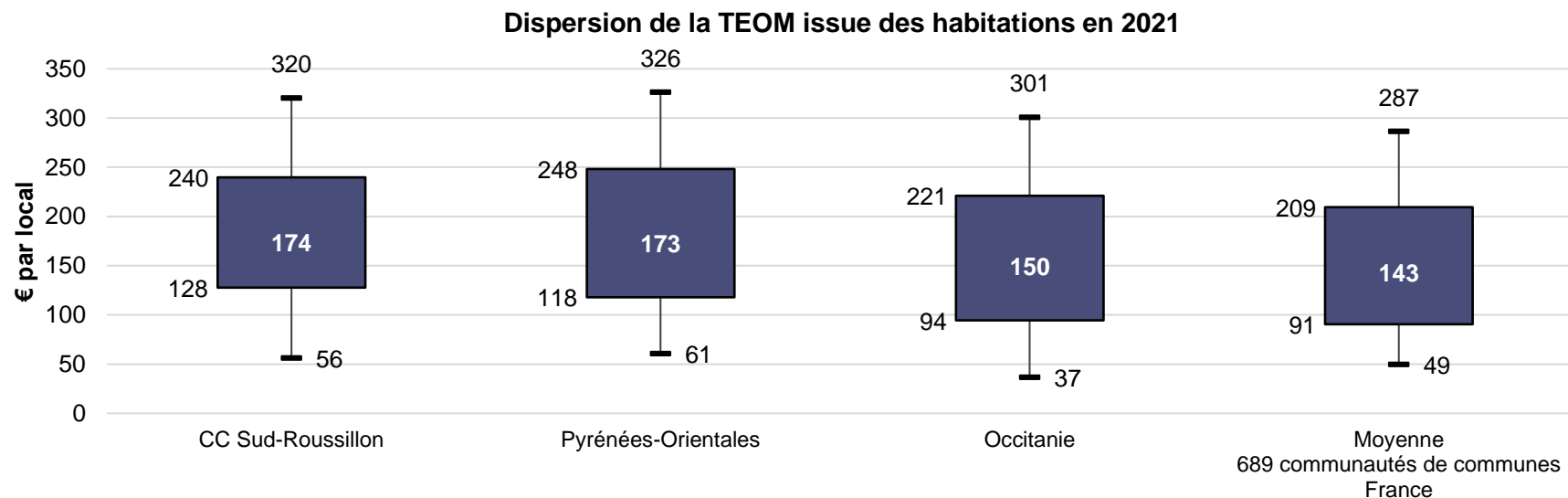
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

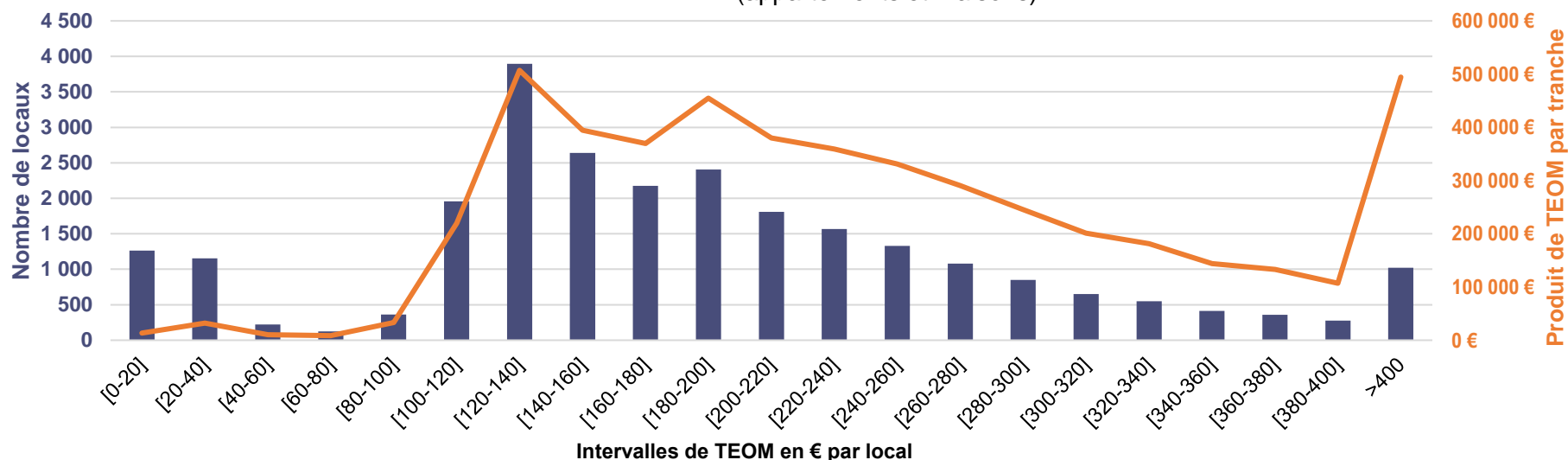
188 €/local



Autour d'une médiane de 174 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 128 et 240 €, 80 % entre 56 et 320 €.

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)

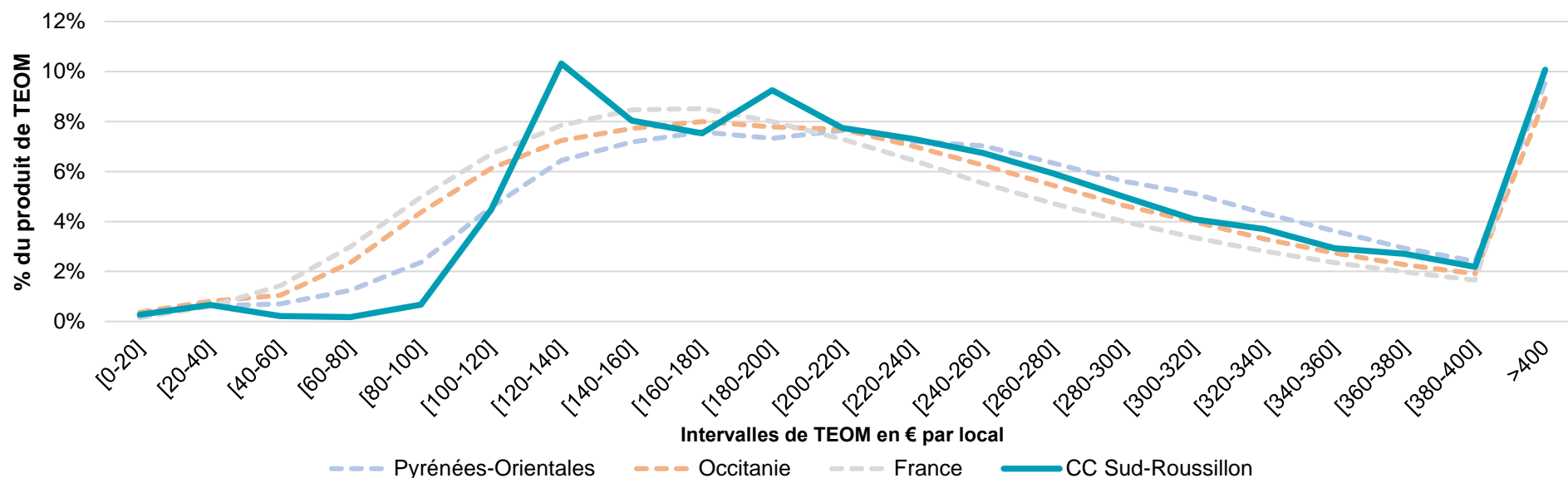


10,1 % de la TEOM issue des habitations provient de 3,9 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 264	4,8%	13 450 €	0,3%
[20€-40€]	1 152	4,4%	32 415 €	0,7%
[40€-60€]	222	0,9%	10 598 €	0,2%
[60€-80€]	124	0,5%	8 687 €	0,2%
[80€-100€]	361	1,4%	33 238 €	0,7%
[100€-120€]	1 957	7,5%	219 976 €	4,5%
[120€-140€]	3 895	14,9%	507 102 €	10,3%
[140€-160€]	2 641	10,1%	394 777 €	8,0%
[160€-180€]	2 176	8,3%	369 634 €	7,5%
[180€-200€]	2 404	9,2%	454 740 €	9,3%
[200€-220€]	1 810	6,9%	380 093 €	7,7%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 567	6,0%	358 984 €	7,3%
[240€-260€]	1 330	5,1%	331 142 €	6,7%
[260€-280€]	1 078	4,1%	290 777 €	5,9%
[280€-300€]	849	3,3%	245 519 €	5,0%
[300€-320€]	649	2,5%	201 045 €	4,1%
[320€-340€]	550	2,1%	181 382 €	3,7%
[340€-360€]	412	1,6%	143 811 €	2,9%
[360€-380€]	360	1,4%	133 134 €	2,7%
[380€-400€]	275	1,1%	107 220 €	2,2%
> 400 €	1 020	3,9%	494 567 €	10,1%
Total	26 096	100,0%	4 912 291 €	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-Roussillon	58%	11%	22%	6%	2%	1%
Pyrénées-Orientales	55%	11%	21%	8%	3%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

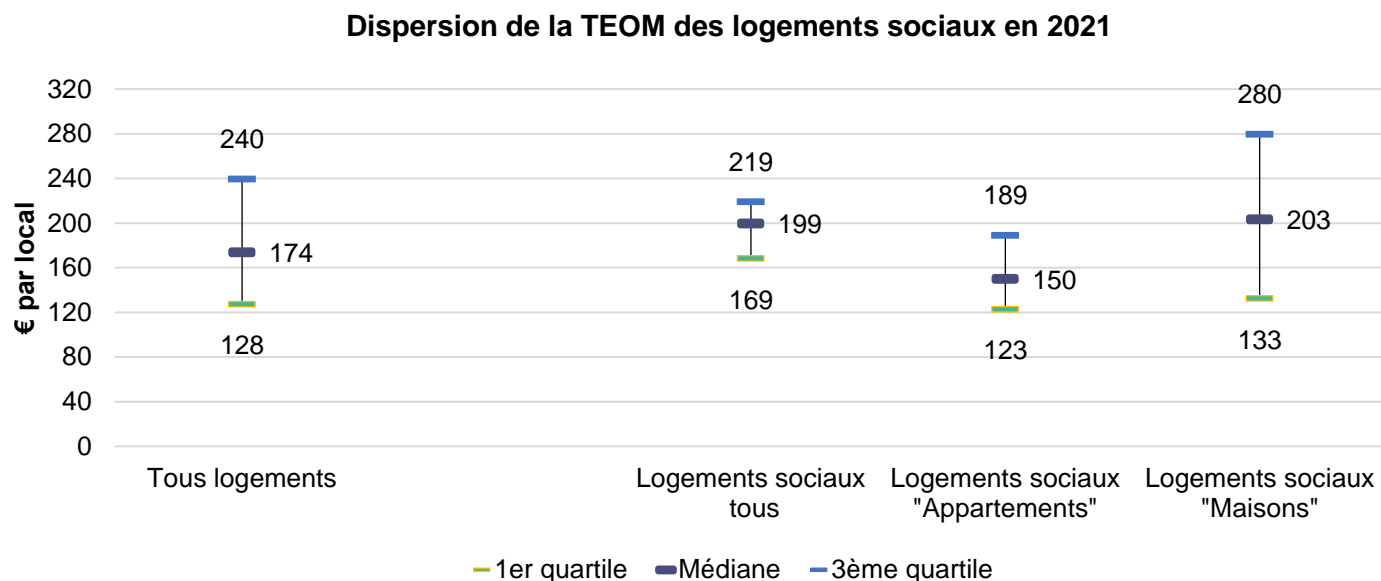
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 638 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (2 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 117000 € soit 2 % 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.

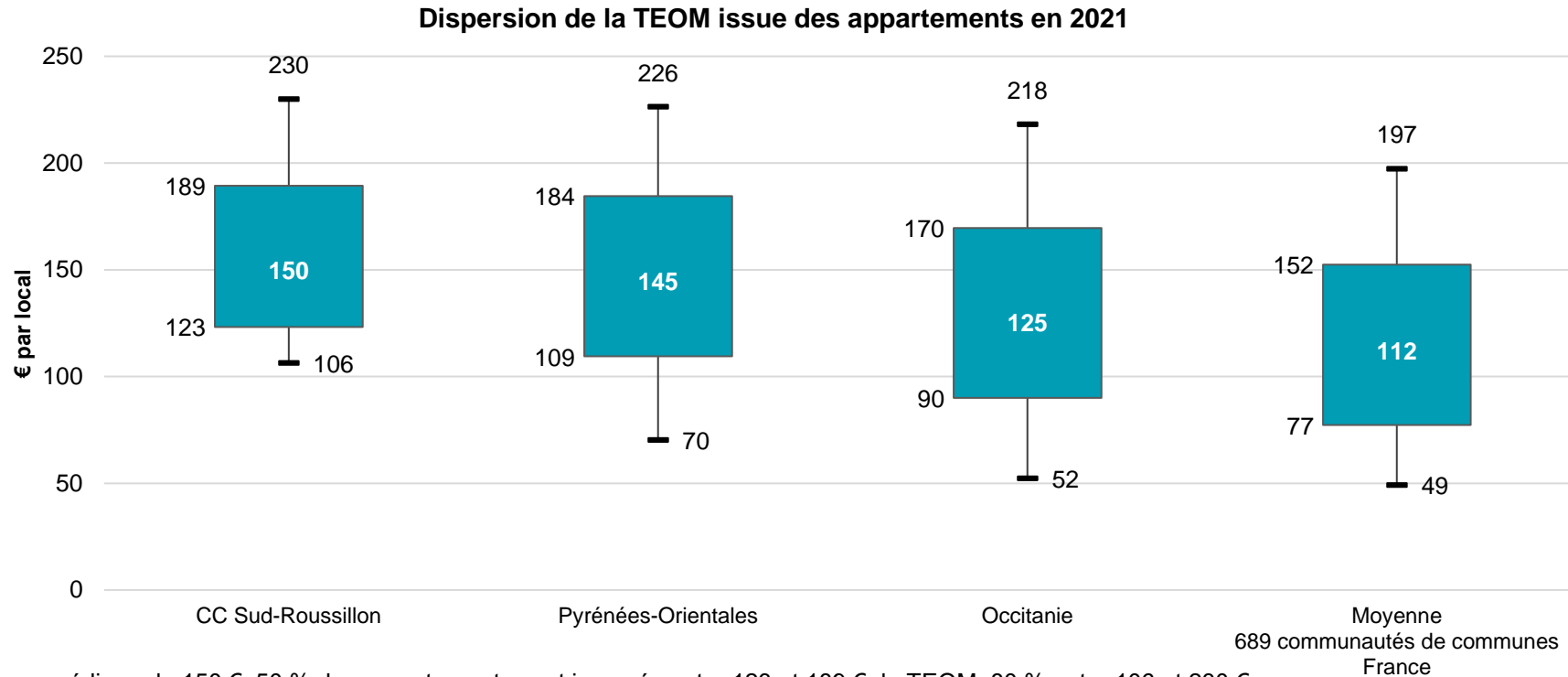


Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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**

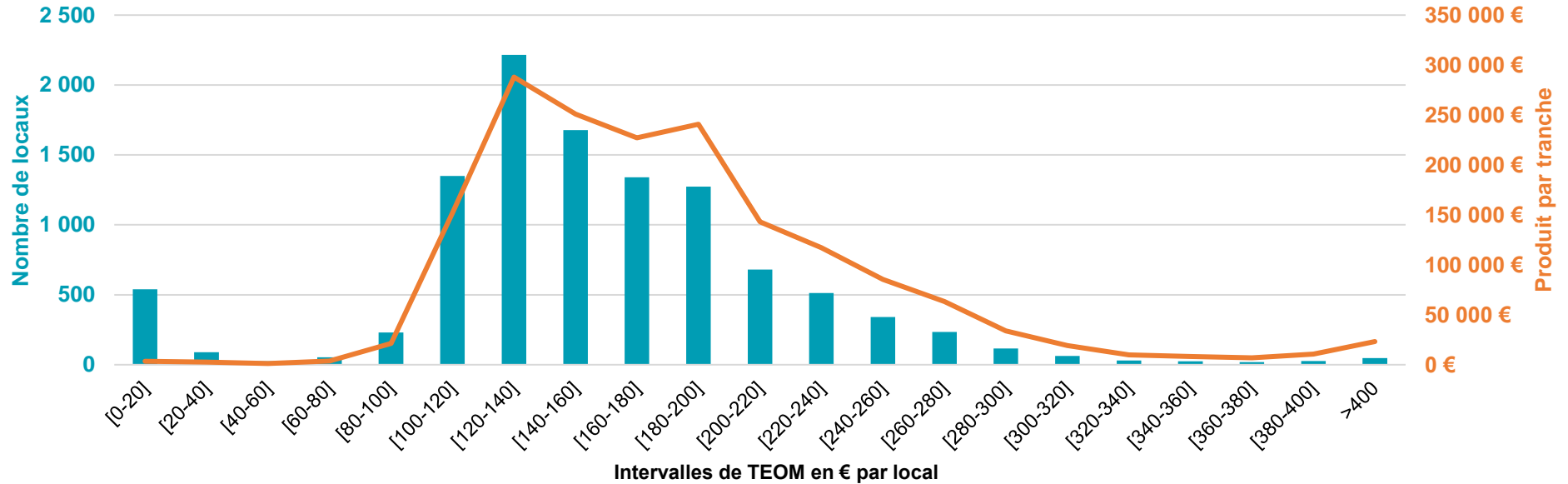


Autour d'une médiane de 150 €, 50 % des appartements sont imposés entre 123 et 189 € de TEOM, 80 % entre 106 et 230 €.

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

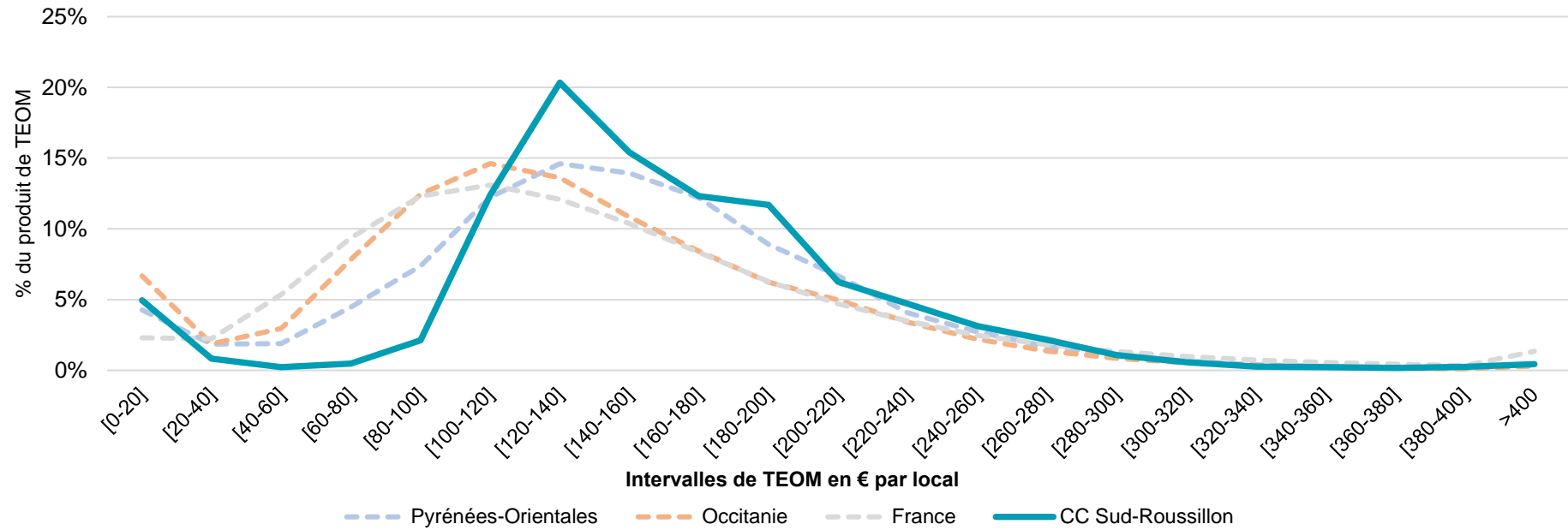


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (4,9 % des appartements) représente 3506,405 € soit 0,2 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	539	4,9%	3 506 €	0,2%
[20€-40€]	90	0,8%	2 557 €	0,1%
[40€-60€]	25	0,2%	1 223 €	0,1%
[60€-80€]	53	0,5%	3 807 €	0,2%
[80€-100€]	231	2,1%	21 361 €	1,2%
[100€-120€]	1 349	12,4%	151 795 €	8,9%
[120€-140€]	2 215	20,3%	287 974 €	16,8%
[140€-160€]	1 678	15,4%	250 783 €	14,6%
[160€-180€]	1 341	12,3%	227 271 €	13,3%
[180€-200€]	1 273	11,7%	240 750 €	14,1%
[200€-220€]	680	6,2%	143 023 €	8,4%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	513	4,7%	117 174 €	6,8%
[240€-260€]	342	3,1%	85 297 €	5,0%
[260€-280€]	235	2,2%	63 289 €	3,7%
[280€-300€]	117	1,1%	33 781 €	2,0%
[300€-320€]	62	0,6%	19 178 €	1,1%
[320€-340€]	30	0,3%	9 855 €	0,6%
[340€-360€]	24	0,2%	8 337 €	0,5%
[360€-380€]	19	0,2%	7 009 €	0,4%
[380€-400€]	27	0,2%	10 599 €	0,6%
> 400 €	48	0,4%	23 333 €	1,4%
Total	10 891	100,0%	1 711 902 €	100,0%

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



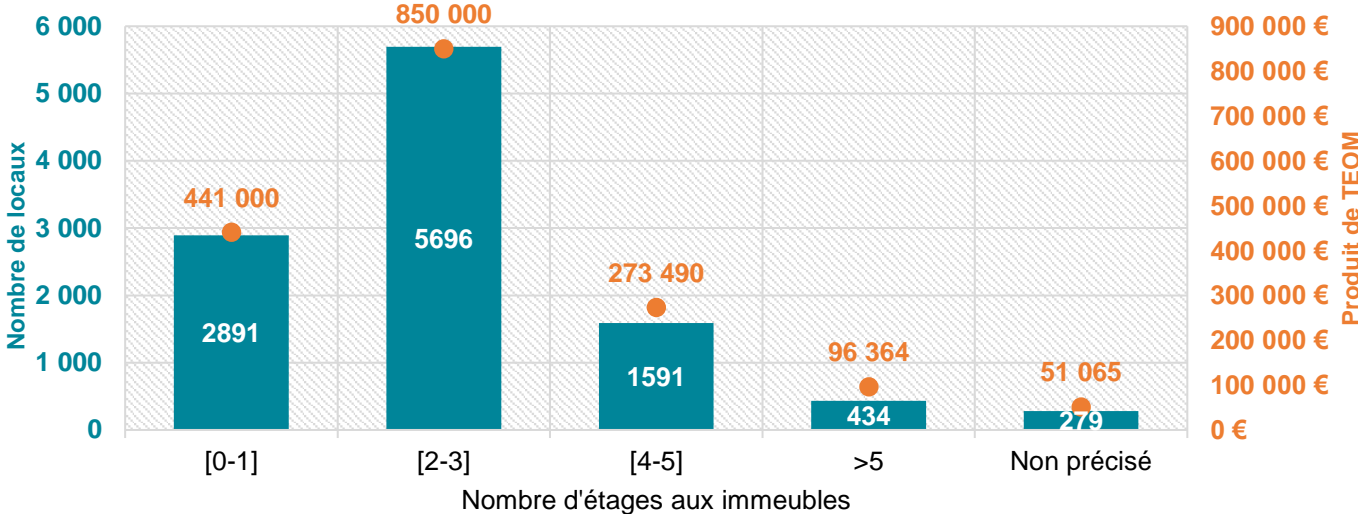
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

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-Roussillon	27%	52%	15%	4%	3%
Pyrénées-Orientales	25%	47%	18%	6%	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).

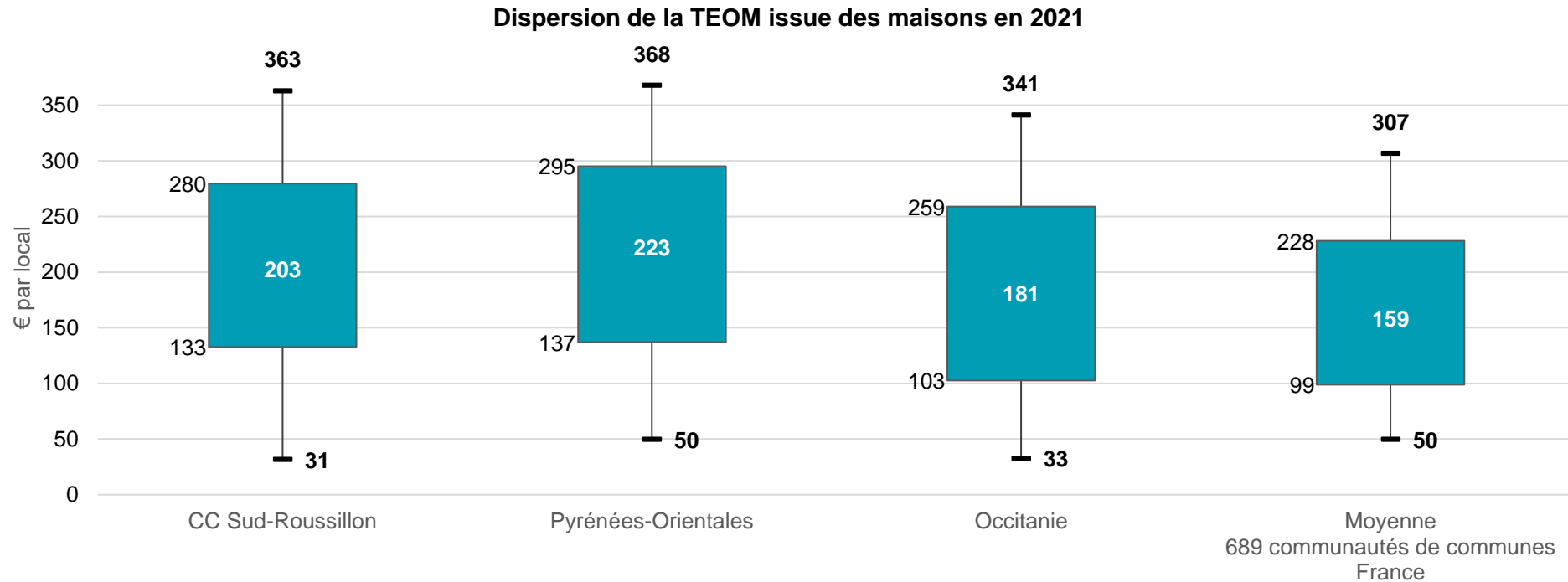
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

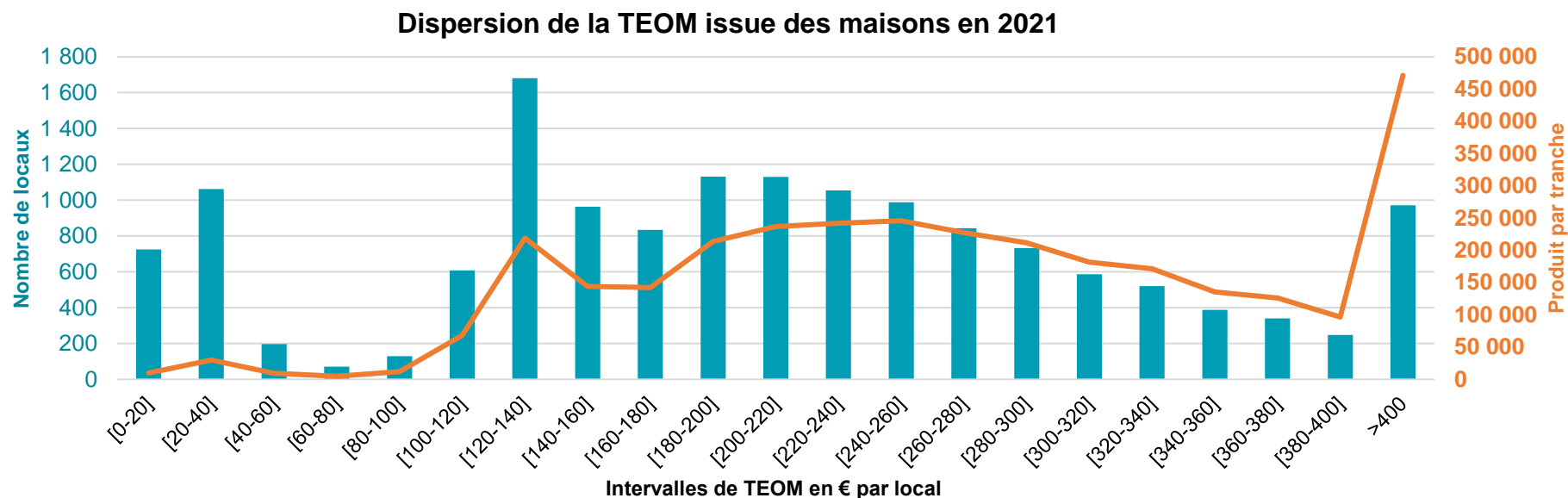
210 €/local



Autour d'une médiane de 203 €, 50 % des maisons sont imposées entre 133 et 280 € de TEOM, 80 % entre 31 et 363 €.

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

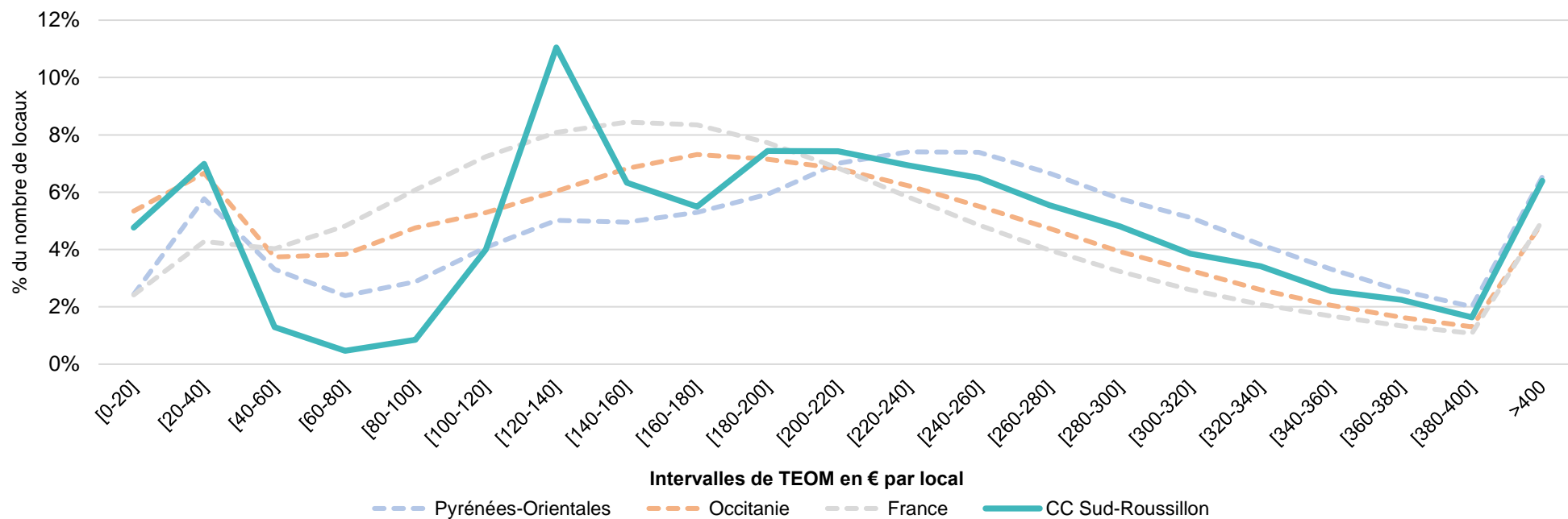
L'histogramme suivant répartit le nombre de maisons assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	725	4,8%	9 944 €	0,3%
[20€-40€]	1 062	7,0%	29 858 €	0,9%
[40€-60€]	197	1,3%	9 375 €	0,3%
[60€-80€]	71	0,5%	4 881 €	0,2%
[80€-100€]	130	0,9%	11 878 €	0,4%
[100€-120€]	608	4,0%	68 181 €	2,1%
[120€-140€]	1 680	11,0%	219 128 €	6,8%
[140€-160€]	963	6,3%	143 993 €	4,5%
[160€-180€]	835	5,5%	142 363 €	4,4%
[180€-200€]	1 131	7,4%	213 990 €	6,7%
[200€-220€]	1 130	7,4%	237 070 €	7,4%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 054	6,9%	241 810 €	7,6%
[240€-260€]	988	6,5%	245 844 €	7,7%
[260€-280€]	843	5,5%	227 487 €	7,1%
[280€-300€]	732	4,8%	211 738 €	6,6%
[300€-320€]	587	3,9%	181 867 €	5,7%
[320€-340€]	520	3,4%	171 527 €	5,4%
[340€-360€]	388	2,6%	135 473 €	4,2%
[360€-380€]	341	2,2%	126 125 €	3,9%
[380€-400€]	248	1,6%	96 621 €	3,0%
> 400 €	972	6,4%	471 234 €	14,7%
Total	15 205	100,0%	3 200 387 €	100,0%

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



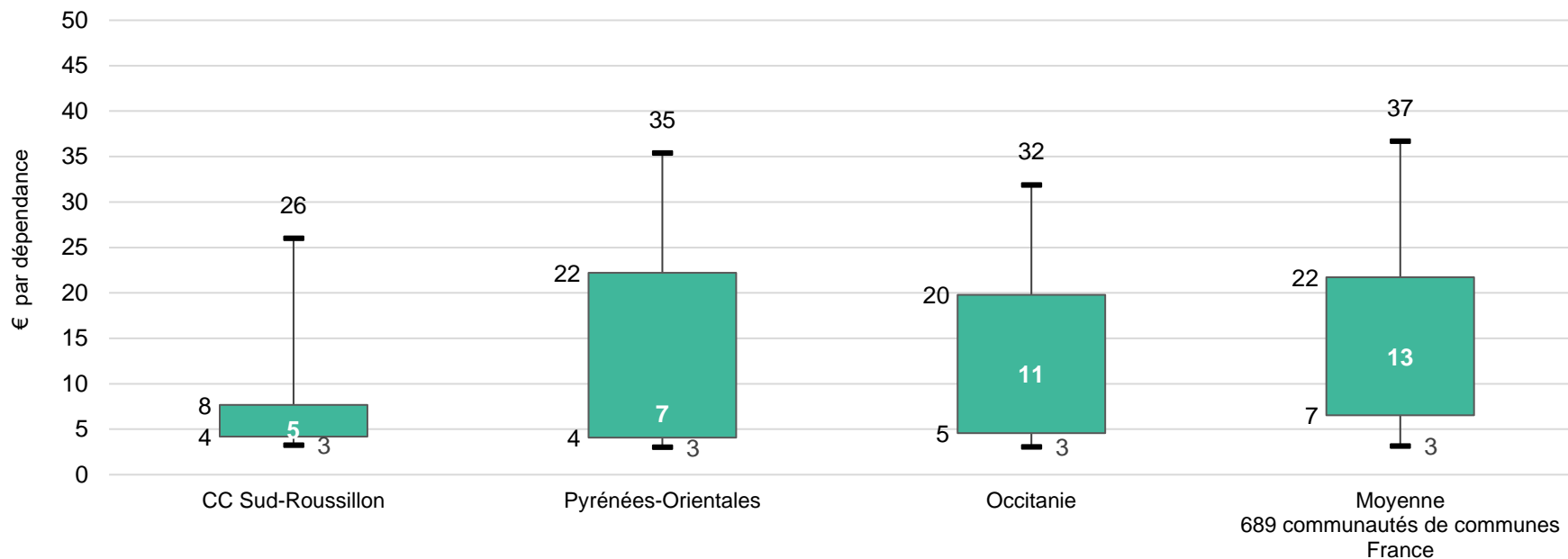
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

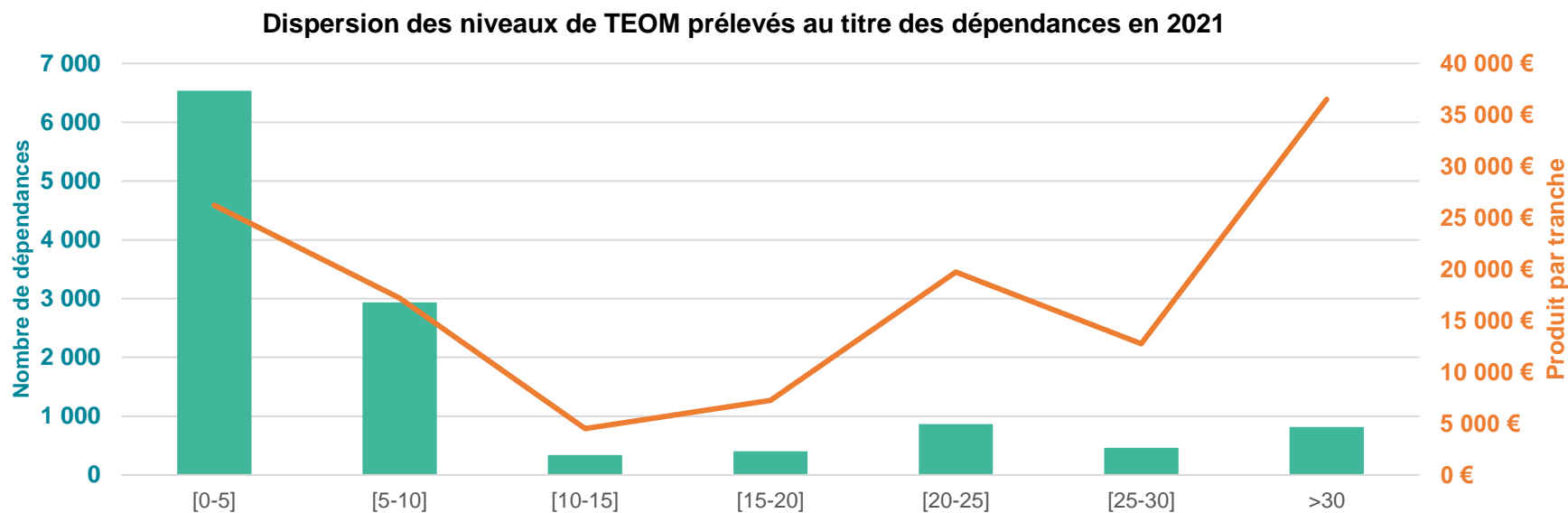
10 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



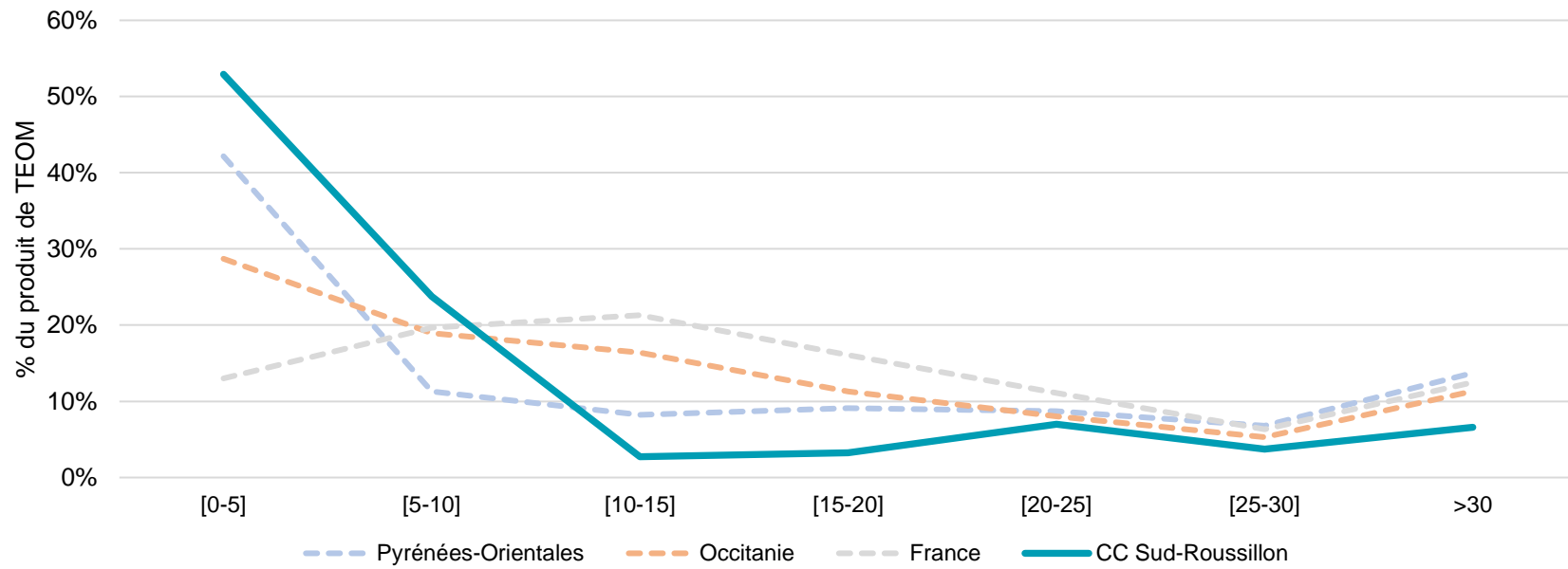
Autour d'une médiane de 5 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 4 et 8 € de TEOM, 80 % entre 3 et 26 €.

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]	6 533	52,9%	26 209 €	21,1%
[5-10]	2 936	23,8%	17 201 €	13,9%
[10-15]	337	2,7%	4 503 €	3,6%
[15-20]	402	3,3%	7 244 €	5,8%
[20-25]	863	7,0%	19 722 €	15,9%
[25-30]	460	3,7%	12 749 €	10,3%
>30	814	6,6%	36 509 €	29,4%
Total	12 345	100,0%	124 136 €	100,0%

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

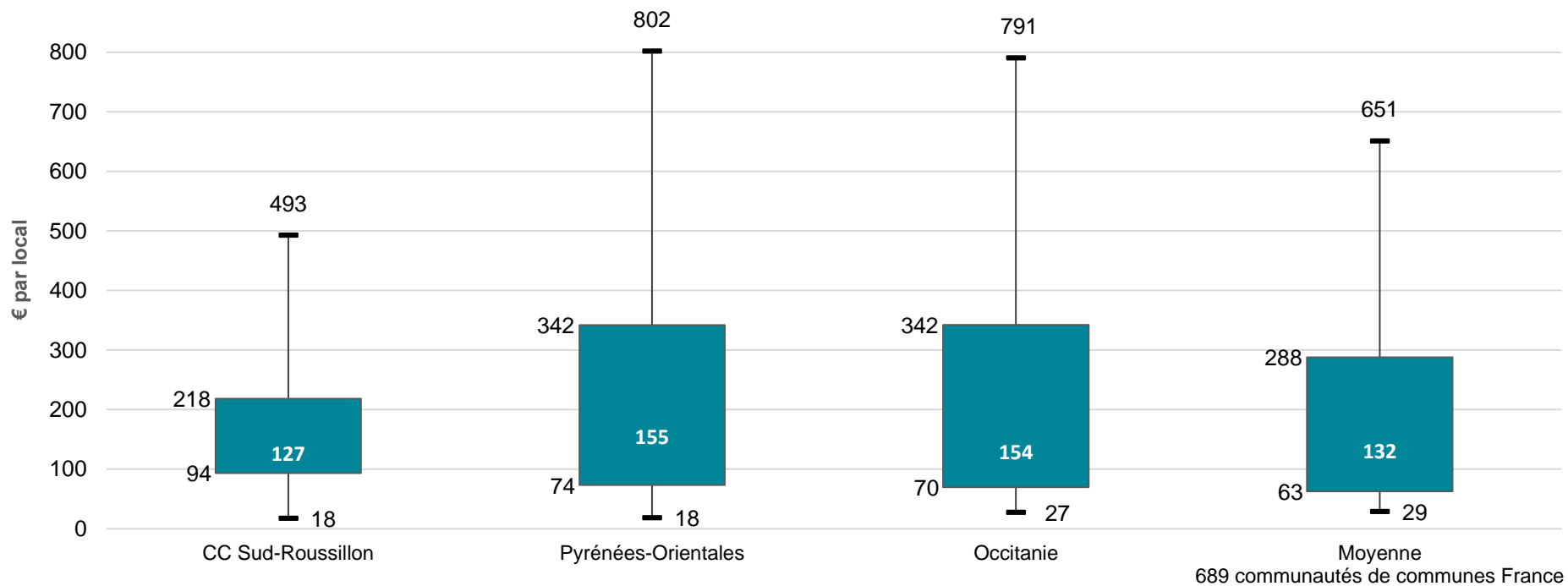


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

378 €/local

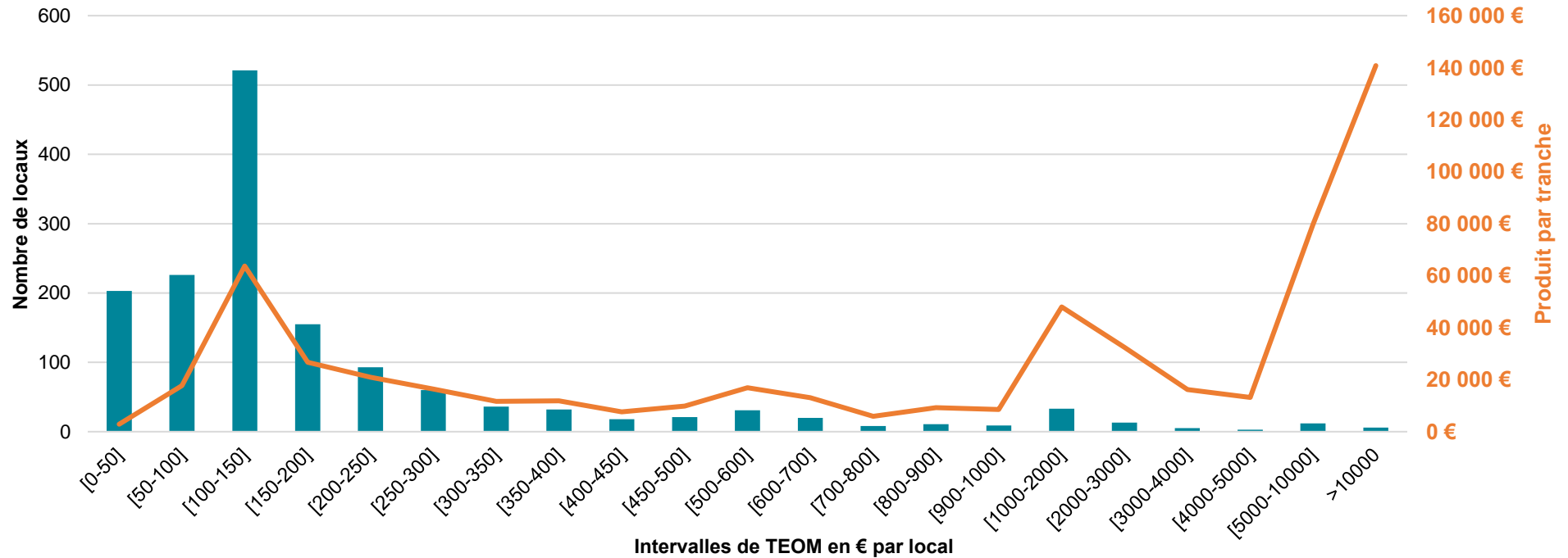
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 127 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 94 et 218 € de TEOM, 80 % entre 18 et 493 €.

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).

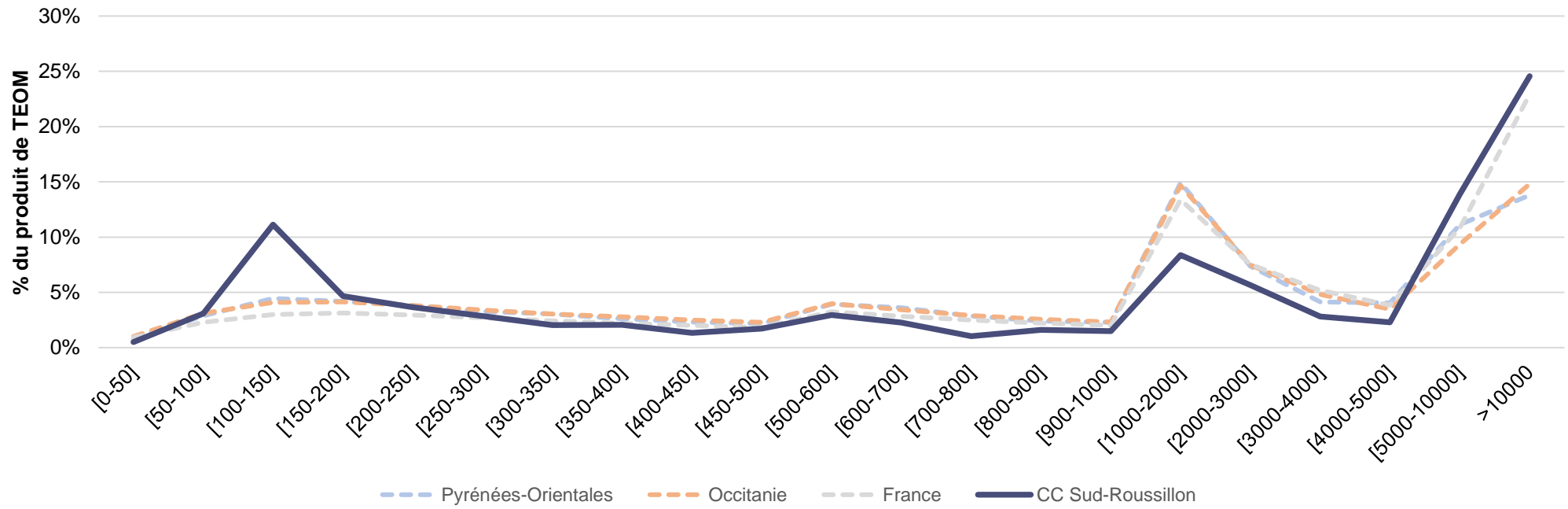
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	203	13,4%	2 881 €	0,5%
[50€-100€]	226	14,9%	17 704 €	3,1%
[100€-150€]	521	34,4%	63 757 €	11,1%
[150€-200€]	155	10,2%	26 718 €	4,7%
[200€-250€]	93	6,1%	20 974 €	3,7%
[250€-300€]	60	4,0%	16 381 €	2,9%
[300€-350€]	36	2,4%	11 672 €	2,0%
[350€-400€]	32	2,1%	11 867 €	2,1%
[400€-450€]	18	1,2%	7 670 €	1,3%
[450€-500€]	21	1,4%	9 837 €	1,7%
[500€-600€]	31	2,0%	16 914 €	3,0%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	20	1,3%	13 035 €	2,3%
[700€-800€]	8	0,5%	5 893 €	1,0%
[800€-900€]	11	0,7%	9 203 €	1,6%
[900€-1000€]	9	0,6%	8 548 €	1,5%
[1000€-2000€]	33	2,2%	47 988 €	8,4%
[2000€-3000€]	13	0,9%	32 463 €	5,7%
[3000€-4000€]	5	0,3%	16 168 €	2,8%
[4000€-5000€]	3	0,2%	13 188 €	2,3%
[5000€-10000€]	12	0,8%	79 658 €	13,9%
>10000 €	6	0,4%	140 794 €	24,6%
Total	1 516	100,0%	573 315 €	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
Hôtels et locaux assimilables	474	103400
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	379	97000
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	28	53900
Bureaux et locaux divers assimilables	217	52300
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	20	51200
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	18	46800
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	232	28700
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	ss	ss
Ateliers et autres locaux assimilables	57	19600
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	34	14200
Autres établissements	ss	ss
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	37	9600
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	ss	ss
Stations-service, stations de lavage et assimilables	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	64	
Locaux exonérés car vacants	3	718 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	1	500 €

Détail des locaux exonérés sur délibération par type	Nombre de locaux exonérés	Montant théorique de TEOM exonéré	Répartition en nombre de locaux	Répartition en montant
Ateliers et autres locaux assimilables	1	500	100%	100%

Annexe 1 Détail par commune

Les tableaux ci-dessous permettent d'apprécier par commune le nombre de locaux (annexe 1.1) et la répartition de la TEOM (annexe 1.2) par type de local.

Annexe 1.1 Nombre de locaux par type

Communes adhérentes	Nombre de locaux			Répartition par type de locaux		
	Habitation	Dépendance	Local pro	Habitation	Dépendance	Local pro
ALENYA	2115	416	135	79%	16%	5%
CORNEILLA DEL VERCOL	1416	187	41	86%	11%	2%
LATOIR BAS ELNE	1969	170	290	81%	7%	12%
MONTESCOT	1033	63	21	92%	6%	2%
SAINT CYPRIEN	18250	11311	990	60%	37%	3%
THEZA	1313	198	39	85%	13%	3%
TOTAL	26096	12345	1516	65%	31%	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
ALENYA	117	2	17	86%	1%	12%
CORNEILLA DEL VERCOL	116	1	4	96%	1%	4%
LATOIR BAS ELNE	118	1	27	81%	1%	19%
MONTESCOT	101	1	9	92%	1%	8%
SAINT CYPRIEN	312	10	34	88%	3%	9%
THEZA	108	1	14	88%	1%	11%

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
Alénya	143	212	266
Corneilla-del-Vercol	126	203	252
Latour-Bas-Elne	123	202	253
Montescot	75	174	221
Saint-Cyprien	128	163	228
Théza	99	179	251

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Alénya	109	141	171
Corneilla-del-Vercol	95	125	165
Latour-Bas-Elne	101	137	172
Montescot	101	124	151
Saint-Cyprien	128	154	191
Théza	60	122	166

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Alénya	178	228	277
Corneilla-del-Vercol	167	215	265
Latour-Bas-Eine	159	218	266
Montescot	58	181	224
Saint-Cyprien	130	184	297
Théza	133	221	279

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Saint-Cyprien	11048
Alénya	3654
Latour-Bas-Elne	3210
Corneilla-del-Vercol	2444
Théza	2170
Montescot	1630

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>

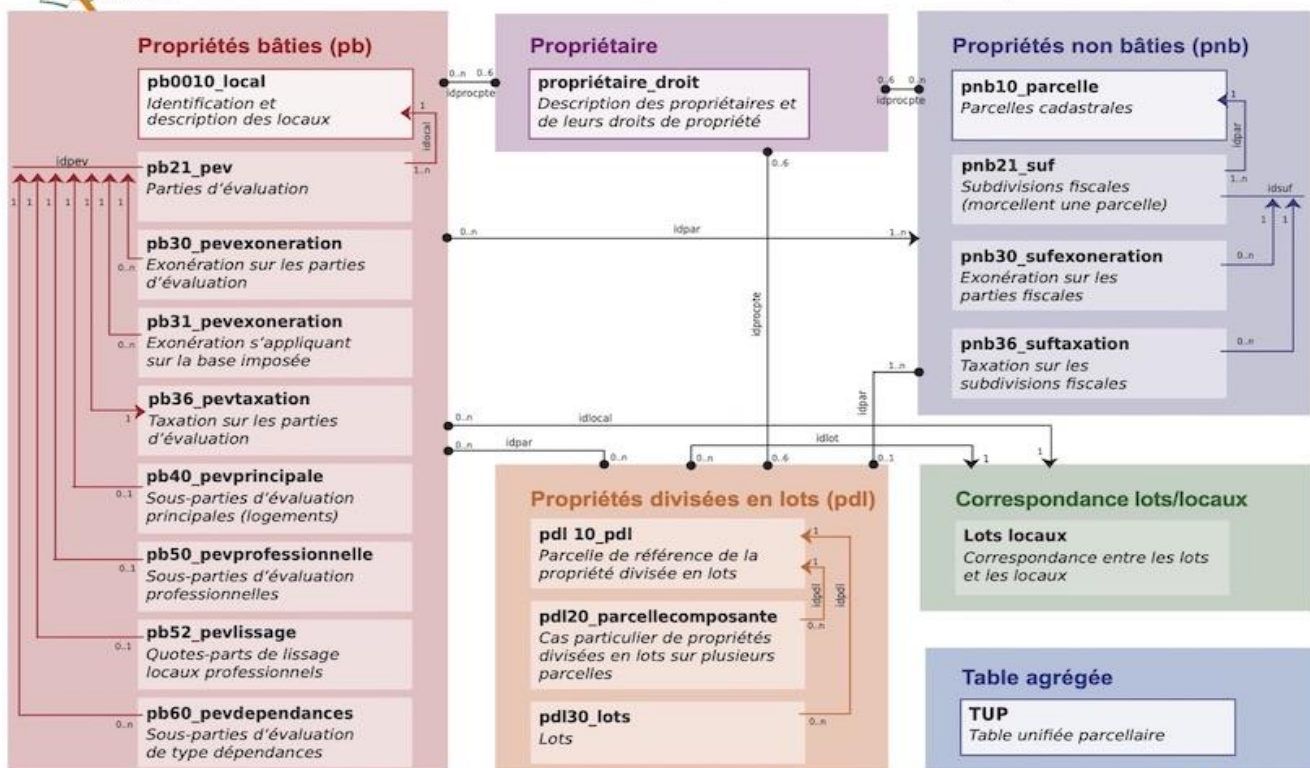
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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