
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC de la Tenarèze

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 0,02 %.

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	11,6%
Taux moyen pondéré	11,6%
Taux maximum	11,6%

Produit de TEOM levé sur le territoire

1 673 838 €

Part provenant des ménages	80%
Part provenant des professionnels	17%
Part provenant des dépendances	2%

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

131 €/local

Appartements uniquement	101 €/local
Maisons uniquement	135 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

307 €/local

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

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

30%

2. Produit de TEOM levé sur le territoire

La TEOM est calculée à partir de 2 variables : une assiette multipliée par un taux.

Le(s) taux sont voté(s) par la collectivité. Dans le tableau ci-dessous, les taux indiqués sont calculés en divisant le produit par les bases communiquées par la DGFIP.

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

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

Un plafonnement des valeurs locatives des locaux d'habitation est possible.

Le tableau ci-dessous permet d'appréhender les différences de bases et de taux entre communes/adhérents, ainsi que leur contribution respective (%) par rapport au total perçu.

Le produit total (incluant ménages et professionnels) est ramené à la population (INSEE municipale 2020) pour permettre des comparaisons (attention à ne pas associer le ratio en €/hab. aux seuls ménages car il reflète aussi le poids du tissu économique).

Produit de TEOM au sein des adhérents de la collectivité pour 2021					
Communes	Bases (€)	Taux voté (hors zonage)	Produit		
			€	% du total	€/hab.
Beaucaire	157 840	11,64%	18 376	1,1%	77
Beaumont	92 309	11,64%	10 739	0,6%	84
Bérault	224 997	11,64%	26 189	1,6%	87
Blaziert	88 898	11,64%	10 347	0,6%	80
Cassaigne	139 476	11,64%	16 234	1,0%	70
Castelnau-sur-l'Auvignon	129 985	11,64%	15 130	0,9%	104
Caussens	409 303	11,64%	47 632	2,9%	80
Cazeneuve	84 257	11,64%	9 806	0,6%	61
Condom	8 279 978	11,64%	963 953	57,6%	149
Fourcès	215 066	11,64%	25 034	1,5%	96
Gazaupouy	199 374	11,64%	23 204	1,4%	88
Lagardère	41 664	11,64%	4 849	0,3%	63
Lagraulet-du-Gers	344 847	11,64%	40 006	2,4%	72
Larressingle	179 460	11,64%	20 880	1,3%	99
Larroque-Saint-Sernin	122 425	11,64%	14 246	0,9%	87
Larroque-sur-l'Osse	147 914	11,64%	17 215	1,0%	78
Lauraët	131 746	11,64%	15 328	0,9%	61
Ligardes	155 459	11,64%	18 085	1,1%	85

Maignaut-Tauzia	175 840	11,64%	20 467	1,2%	90
Mansencôme	32 967	11,64%	3 838	0,2%	85
Montréal	1 141 148	11,64%	132 763	7,9%	113
Mouchan	250 647	11,64%	29 177	1,7%	74
Roquepine	34 696	11,64%	4 038	0,2%	130
Saint-Orens-Pouy-Petit	141 003	11,64%	16 441	1,0%	78
Saint-Puy	456 882	11,64%	53 158	3,2%	90
Valence-sur-Baise	999 260	11,64%	116 703	7,0%	104
CC de la Tenarèze	14 377 441	11,64%	1 673 838	100,0%	116

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

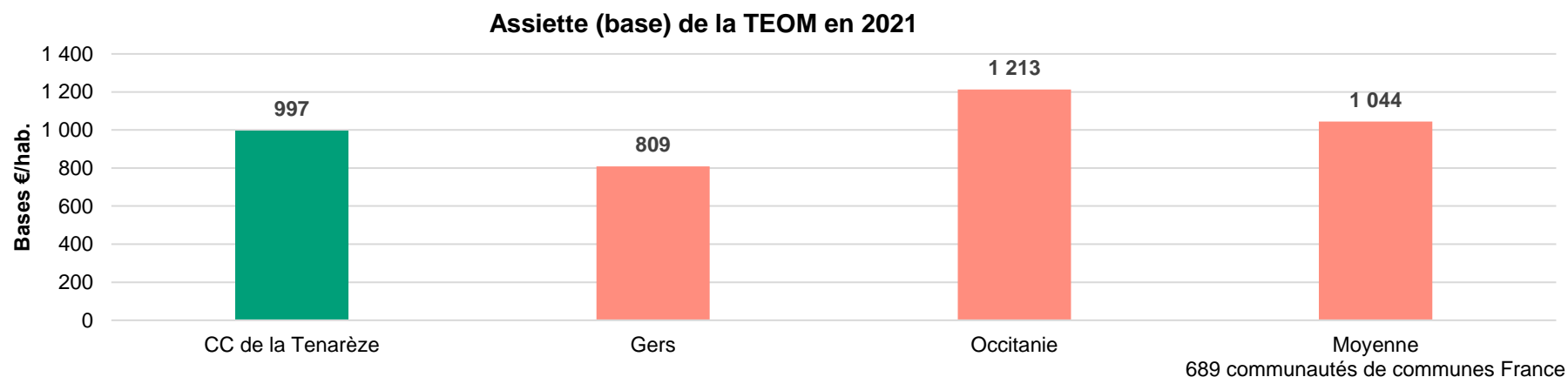
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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

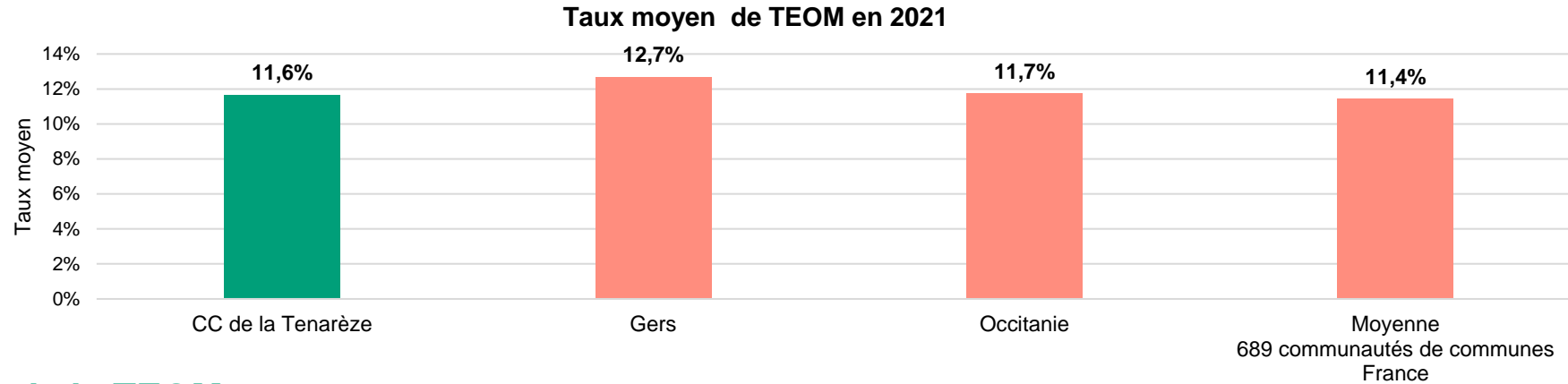


Taux de la TEOM

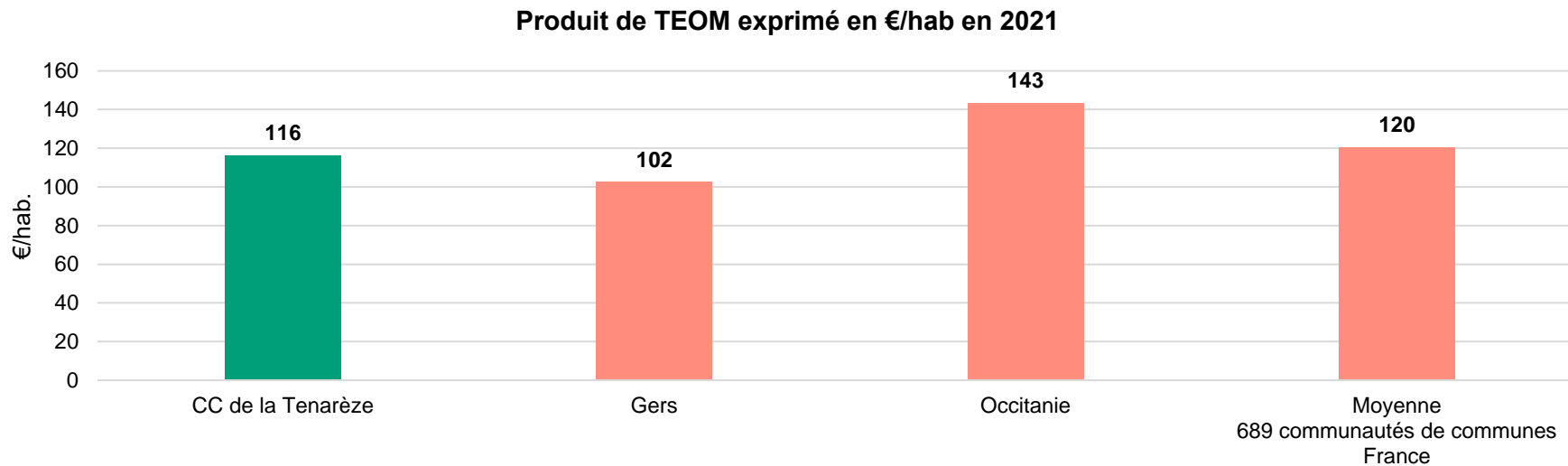
Le taux de la taxe est voté par la collectivité assurant la collecte des déchets.

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, 80 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

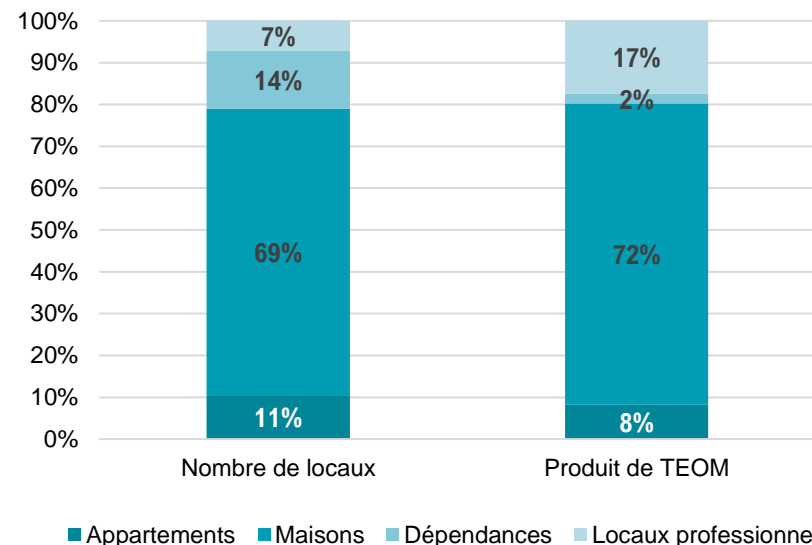
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	1 370	11%	137 900	8%
Maisons	8 920	69%	1 205 200	72%
Dépendances	1 790	14%	40 100	2%
Locaux professionnels	940	7%	290 300	17%
Total	13 020	100%	1 673 500	100%

Les locaux professionnels représentent 7 % des locaux et contribuent à 17 % 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

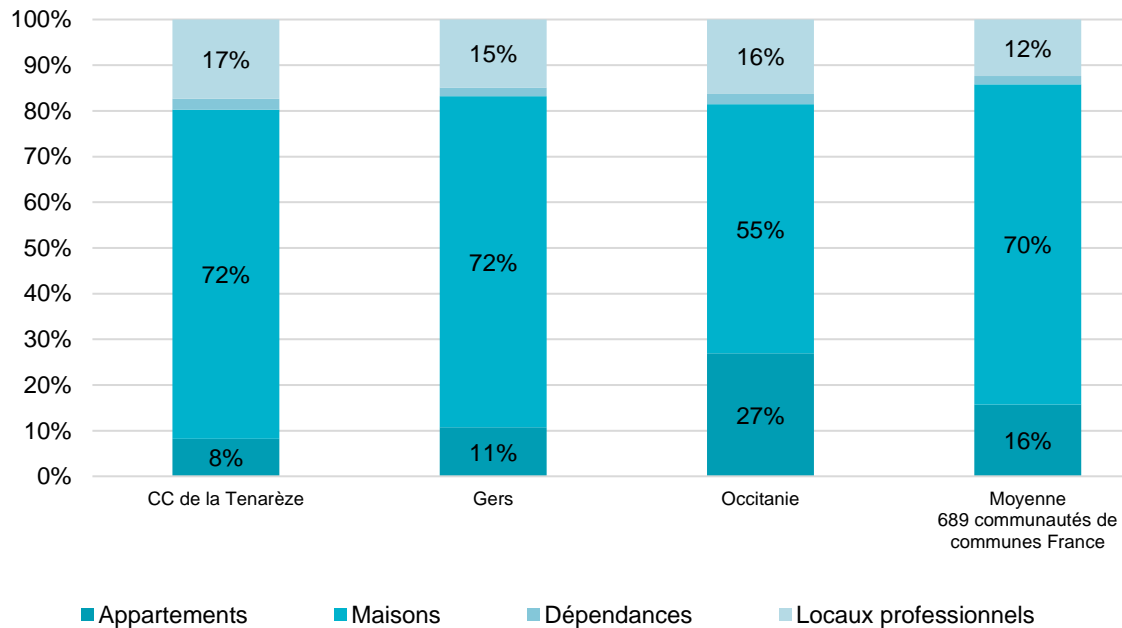
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 250 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	822	73%	275 000	55%
Locaux professionnels	299	27%	224 000	45%
Total	1 121	100%	499 000	100%

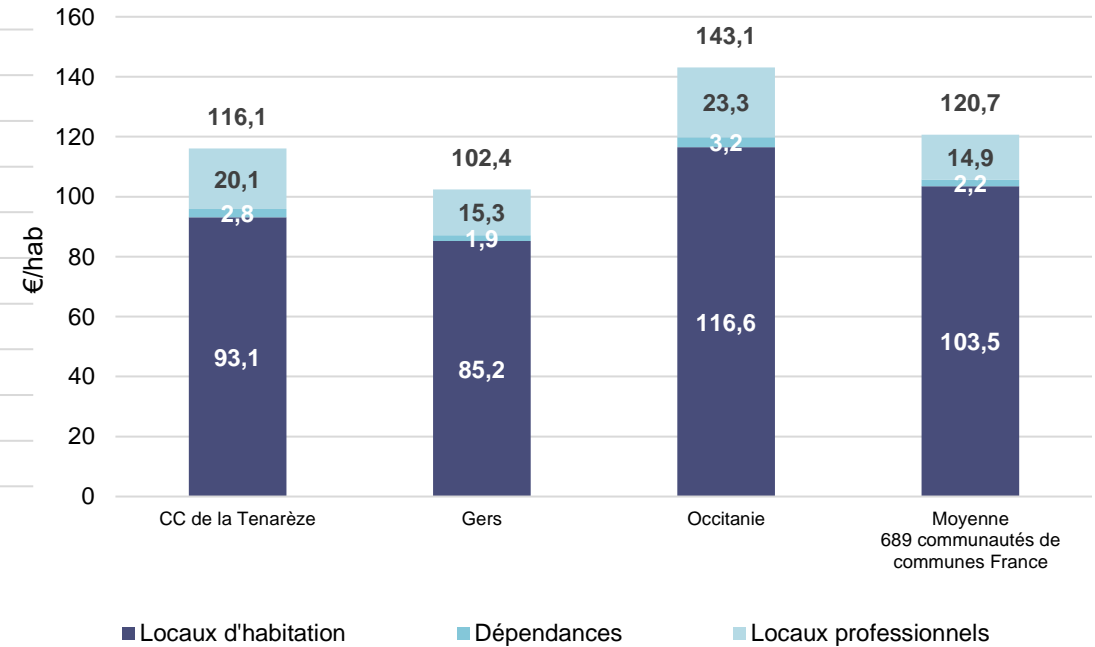
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 27 % en nombre (299 locaux) et 45 % en contribution (224000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

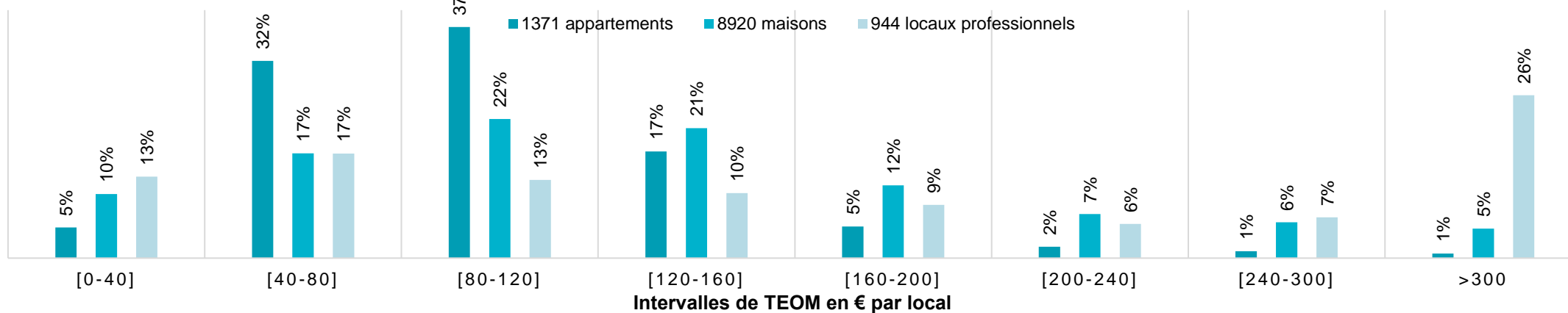


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 80 % - 93,1 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 17 % contre 15 % dans le département.

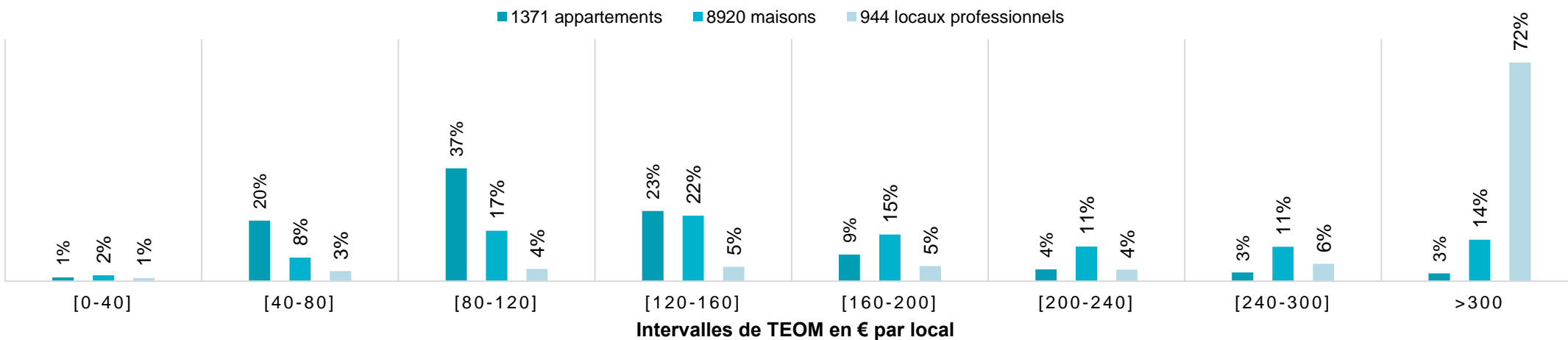
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



26 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 72 % 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	870	200	310	-	1 380
Maisons	1 500	6 630	780	-	8 910
Dépendances	240	1 270	260	30	1 800
Locaux professionnels	480	370	40	50	940
Total	3 090	8 470	1 390	80	13 030

Répartition du total hors dépendances

24% 65% 11% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	28%	2%	22%	-	11%
Maisons	49%	78%	56%	-	68%
Dépendances	8%	15%	19%	38%	14%
Locaux professionnels	16%	4%	3%	63%	7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

28 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 870 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	88 400	23 300	26 300	-	138 000
Maisons	170 200	952 400	82 500	-	1 205 100
Dépendances	3 500	32 100	3 900	600	40 100
Locaux professionnels	150 400	116 300	11 300	12 300	290 300
Total	412 500	1 124 100	124 000	12 900	1 673 500

Répartition du total 25% 67% 7% 1% 100%

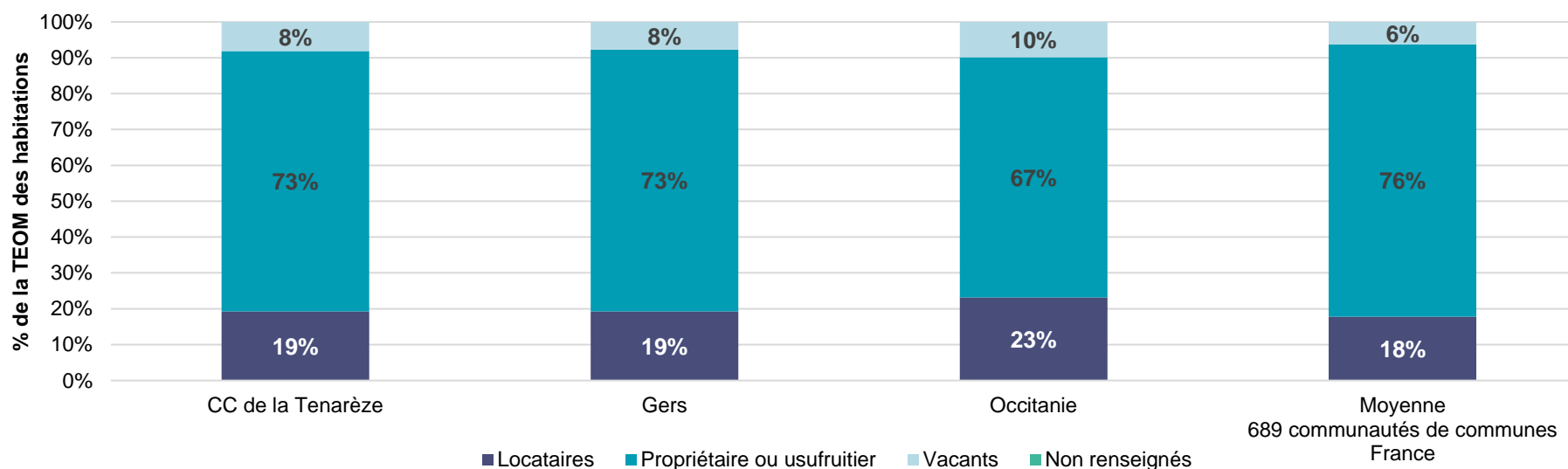
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 7 % du total, soit 124000 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 25 % du total, soit 412500 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 67 % du produit total de la taxe, soit 1124100 €.

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 73 % de propriétaires sur le périmètre de la collectivité contre 73 % 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 :

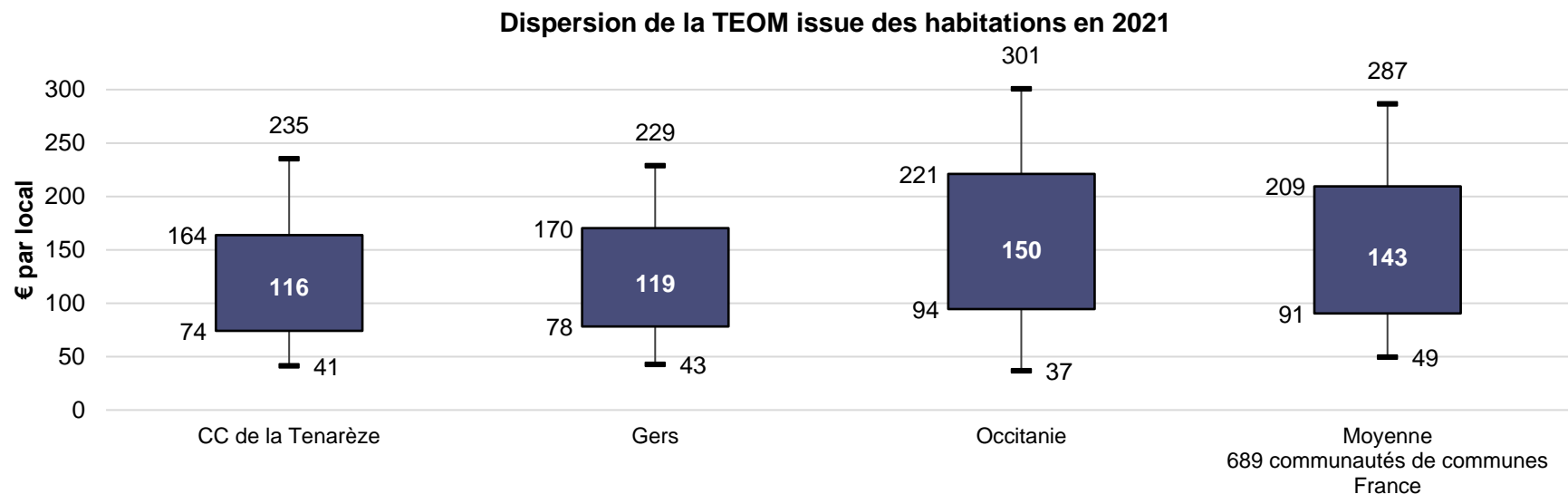
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

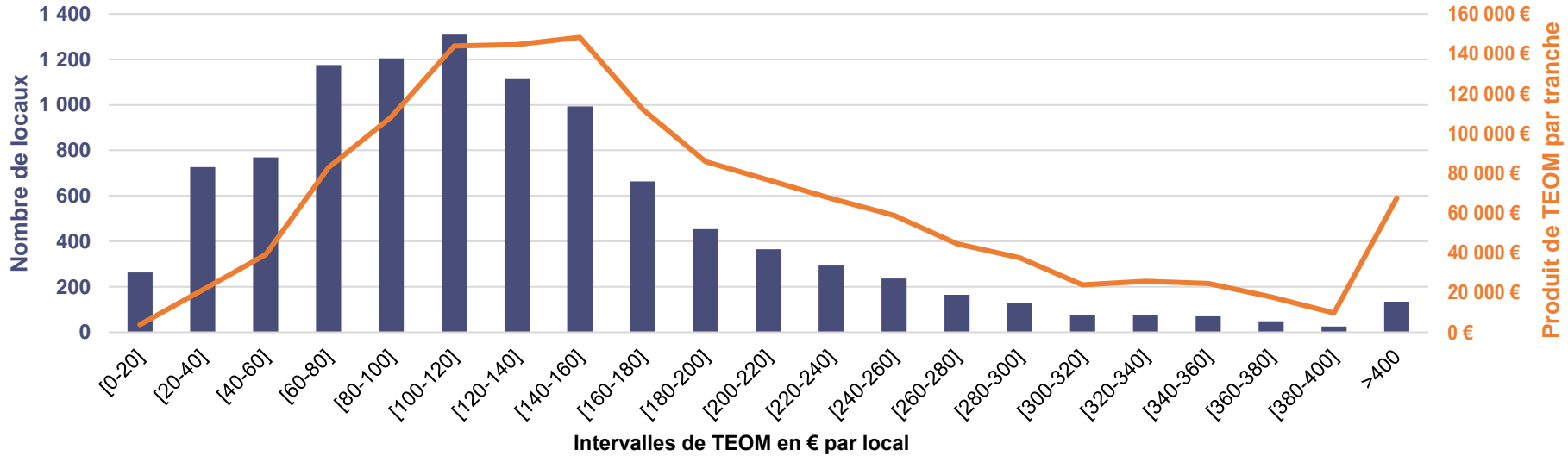
131 €/local



Autour d'une médiane de 116 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 74 et 164 €, 80 % entre 41 et 235 €.

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

Dispersion de la TEOM issue des locaux d'habitation en 2021
(appartements et maisons)

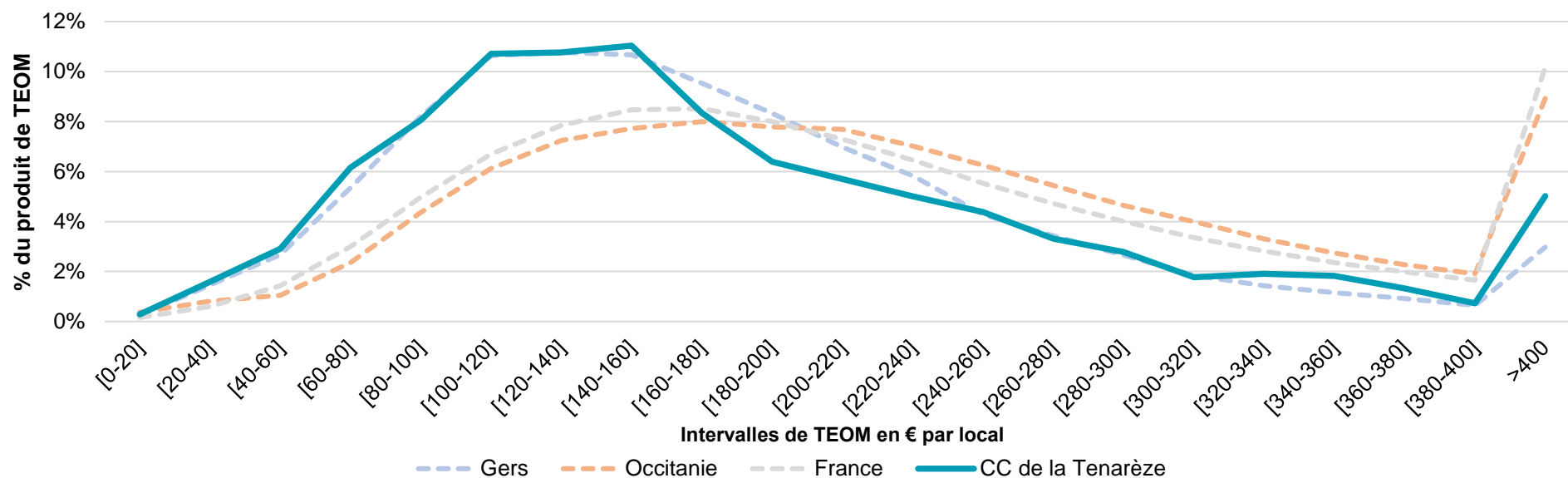


5 % de la TEOM issue des habitations provient de 1,3 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	263	2,6%	3 843 €	0,3%
[20€-40€]	727	7,1%	21 365 €	1,6%
[40€-60€]	769	7,5%	39 066 €	2,9%
[60€-80€]	1 175	11,4%	82 741 €	6,2%
[80€-100€]	1 204	11,7%	108 295 €	8,1%
[100€-120€]	1 309	12,7%	143 872 €	10,7%
[120€-140€]	1 114	10,8%	144 518 €	10,8%
[140€-160€]	993	9,6%	148 228 €	11,0%
[160€-180€]	663	6,4%	112 021 €	8,3%
[180€-200€]	453	4,4%	85 840 €	6,4%
[200€-220€]	365	3,5%	76 529 €	5,7%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	293	2,8%	67 284 €	5,0%
[240€-260€]	236	2,3%	58 738 €	4,4%
[260€-280€]	165	1,6%	44 546 €	3,3%
[280€-300€]	129	1,3%	37 371 €	2,8%
[300€-320€]	77	0,7%	23 773 €	1,8%
[320€-340€]	78	0,8%	25 635 €	1,9%
[340€-360€]	70	0,7%	24 501 €	1,8%
[360€-380€]	48	0,5%	17 773 €	1,3%
[380€-400€]	25	0,2%	9 722 €	0,7%
> 400 €	135	1,3%	67 445 €	5,0%
Total	10 291	100,0%	1 343 106 €	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 de la Tenarèze	87%	7%	6%	0%	0%	0%
Gers	82%	9%	7%	1%	0%	0%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

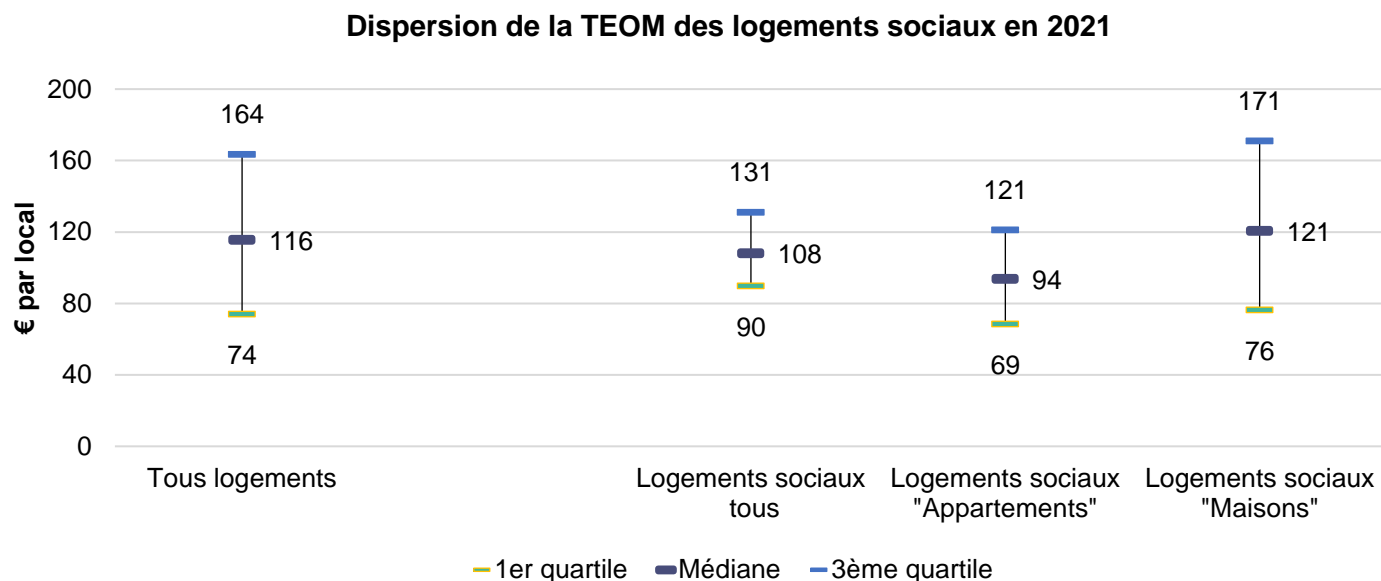
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 514 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (5 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 57000 € soit 4 % 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.



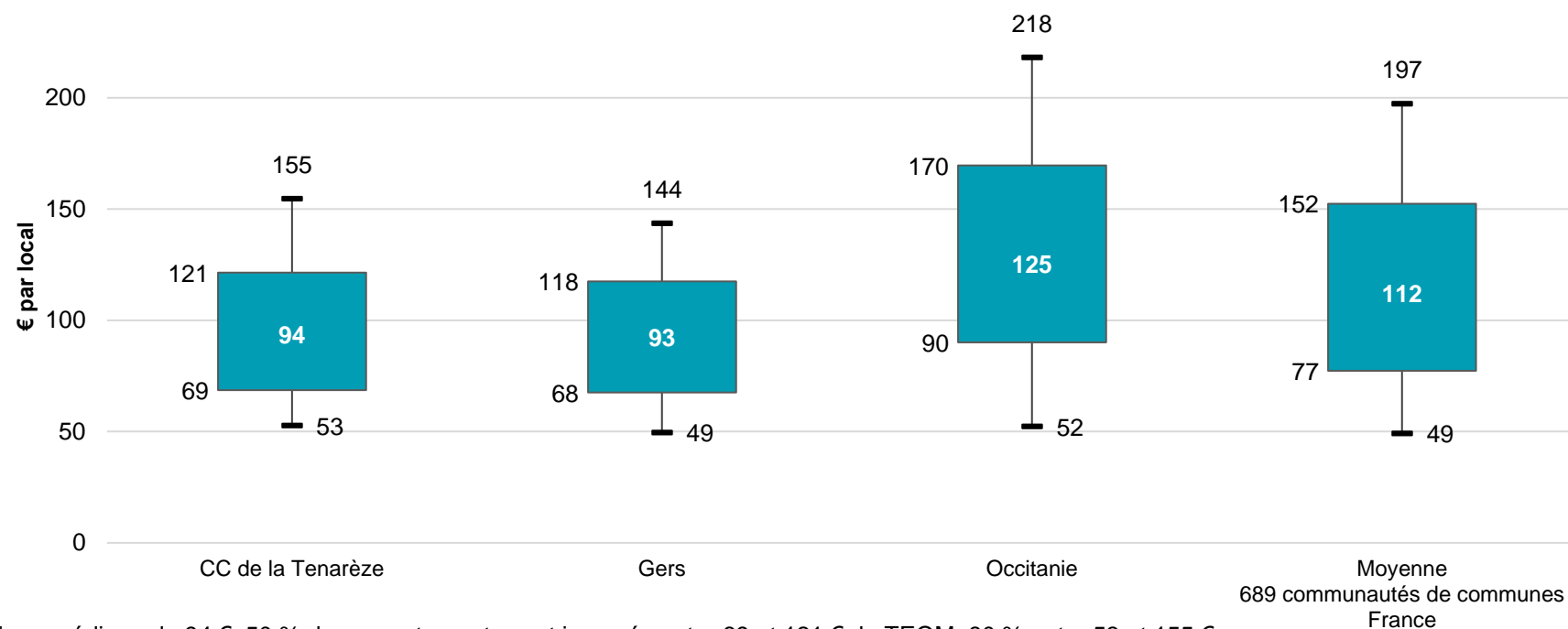
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **101 €/local**

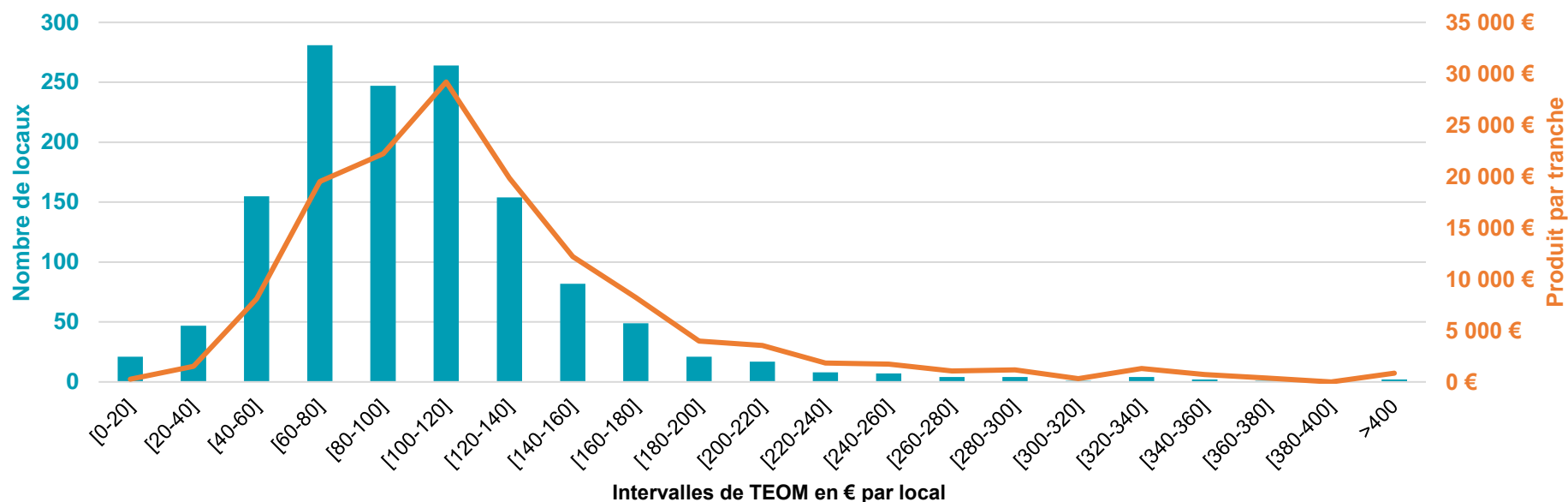
Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021



Autour d'une médiane de 94 €, 50 % des appartements sont imposés entre 69 et 121 € de TEOM, 80 % entre 53 et 155 €. 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

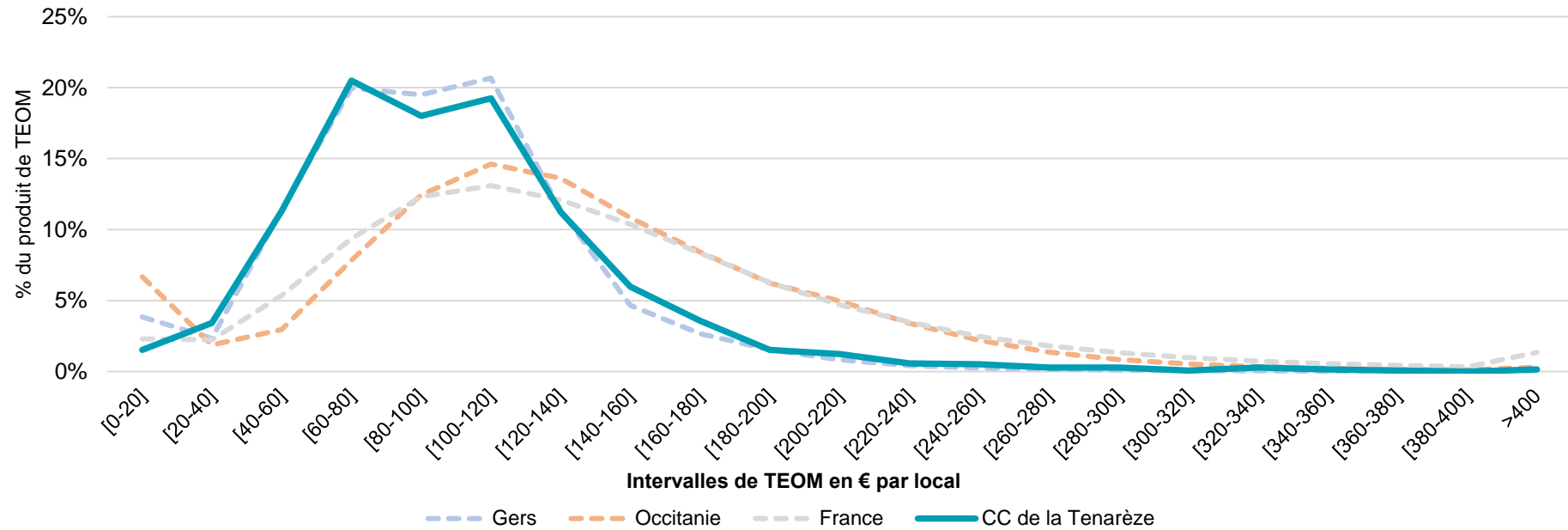


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (1,5 % des appartements) représente 264,1115997731 € soit 0,2 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	21	1,5%	264 €	0,2%
[20€-40€]	47	3,4%	1 517 €	1,1%
[40€-60€]	155	11,3%	8 088 €	5,9%
[60€-80€]	281	20,5%	19 512 €	14,1%
[80€-100€]	247	18,0%	22 219 €	16,1%
[100€-120€]	264	19,3%	29 204 €	21,2%
[120€-140€]	154	11,2%	19 827 €	14,4%
[140€-160€]	82	6,0%	12 207 €	8,8%
[160€-180€]	49	3,6%	8 227 €	6,0%
[180€-200€]	21	1,5%	3 978 €	2,9%
[200€-220€]	17	1,2%	3 551 €	2,6%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	8	0,6%	1 827 €	1,3%
[240€-260€]	7	0,5%	1 724 €	1,2%
[260€-280€]	4	0,3%	1 075 €	0,8%
[280€-300€]	4	0,3%	1 178 €	0,9%
[300€-320€]	1	0,1%	308 €	0,2%
[320€-340€]	4	0,3%	1 300 €	0,9%
[340€-360€]	2	0,1%	709 €	0,5%
[360€-380€]	1	0,1%	366 €	0,3%
[380€-400€]	0	0,0%	- €	0,0%
> 400 €	2	0,1%	863 €	0,6%
Total	1 371	100,0%	137 945 €	100,0%

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



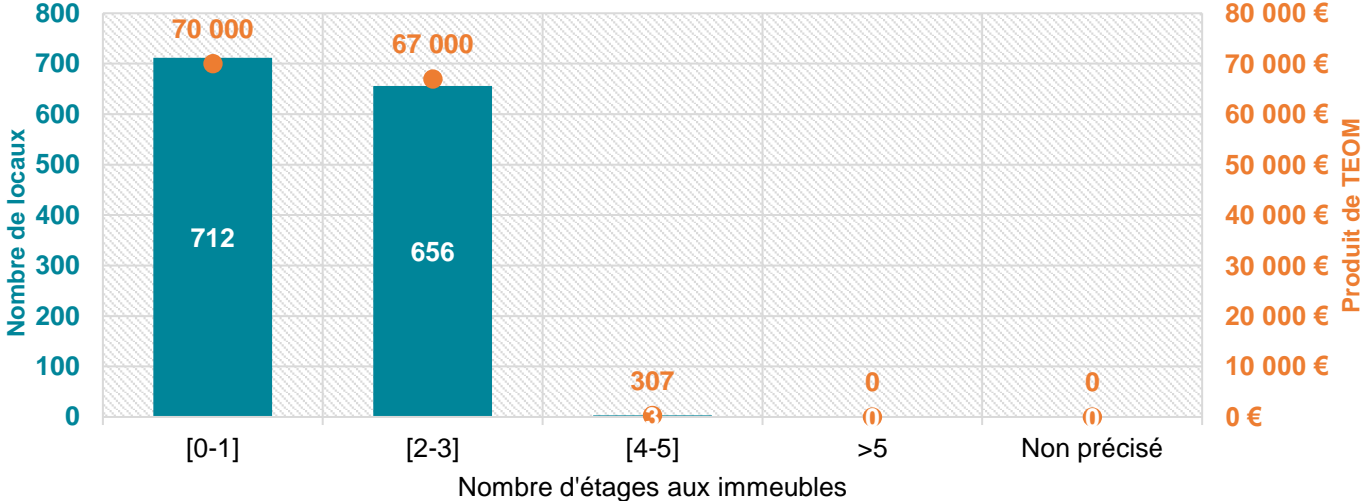
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC de la Tenarèze	52%	48%	0%	0%	0%
Gers	50%	42%	7%	1%	0%
Occitanie	25%	44%	21%	7%	3%

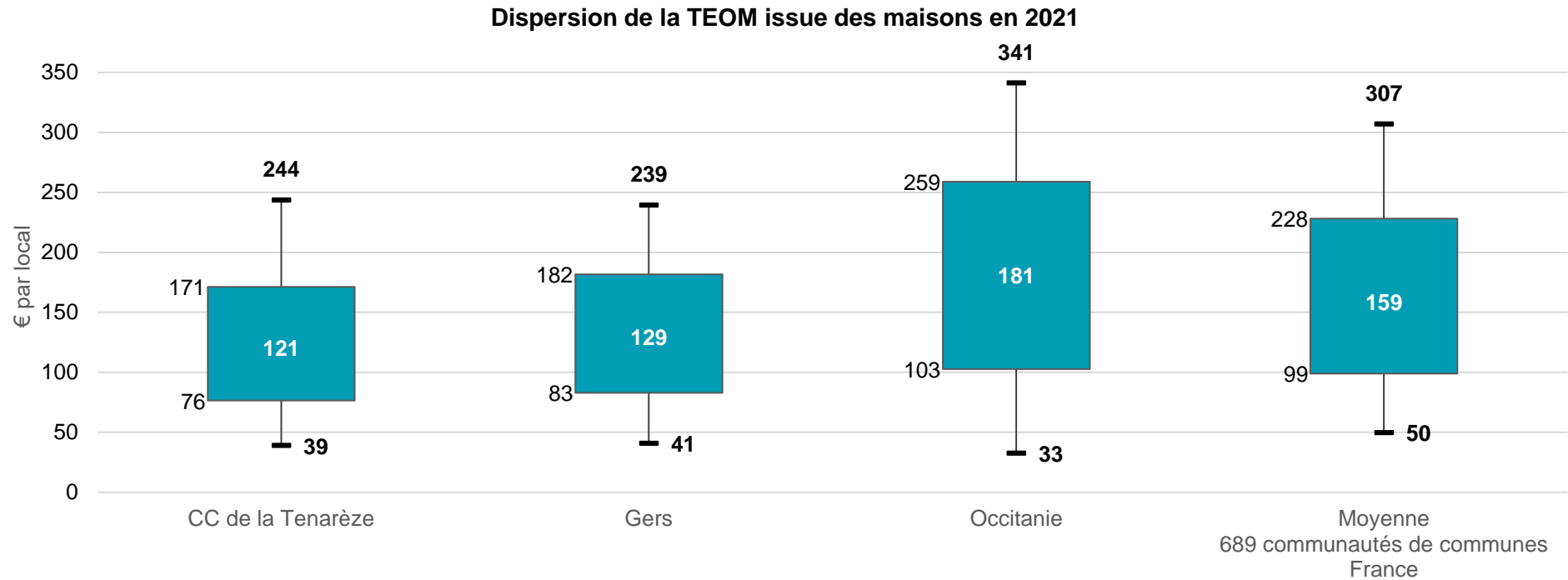
L'histogramme suivant indique le nombre d'appartements selon le nombre d'étages de l'immeuble qui les héberge (ordonnée à gauche), et le montant de TEOM des immeubles selon leur nombre d'étages (ordonnée de droite).

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)

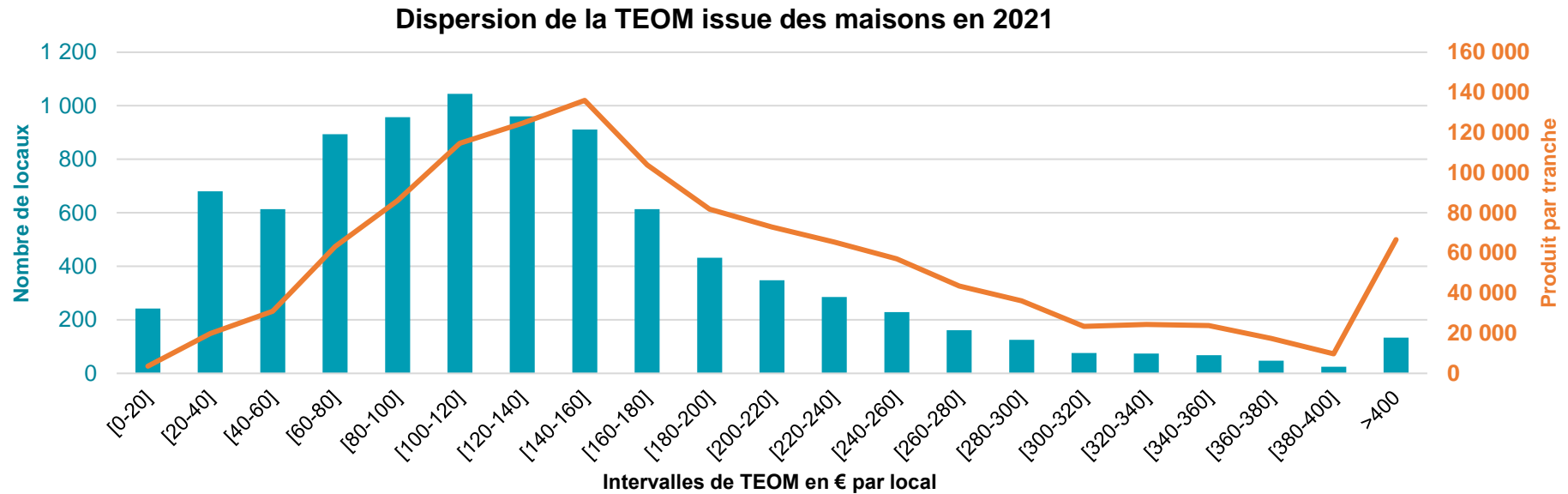
TEOM moyenne des maisons **135 €/local**



Autour d'une médiane de 121 €, 50 % des maisons sont imposées entre 76 et 171 € de TEOM, 80 % entre 39 et 244 €.

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

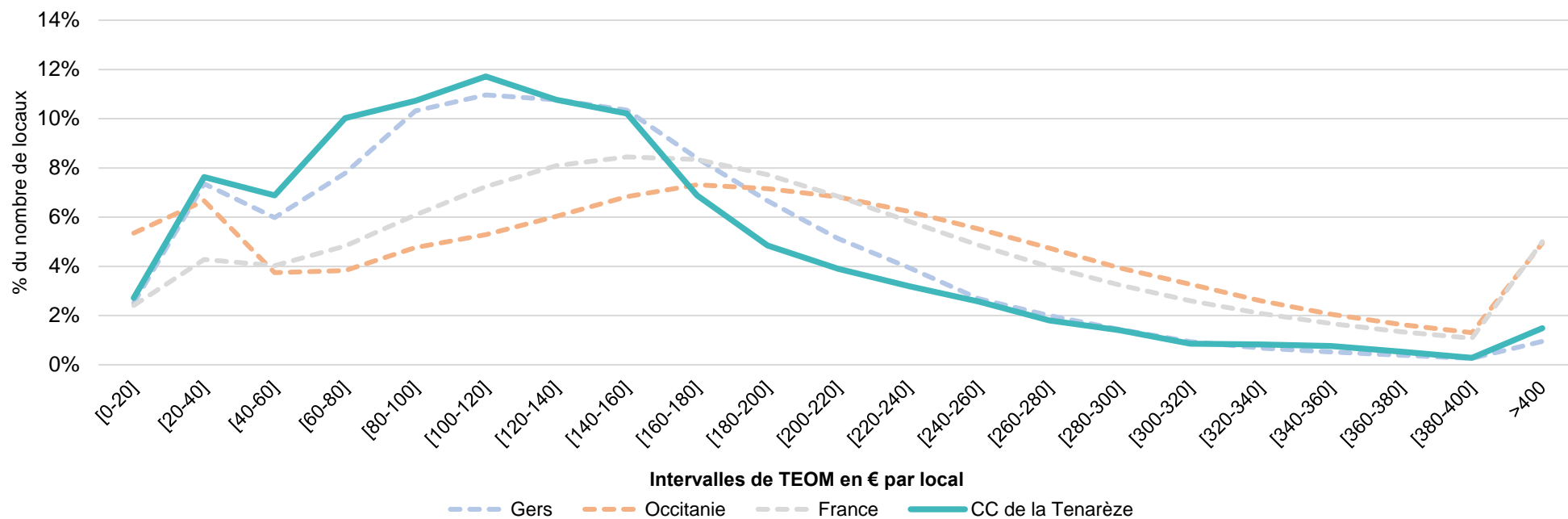
L'histogramme suivant répartit le nombre de maisons assujetties à la TEOM par tranche de montant (bâtonnets liés à l'ordonnée de gauche) ; la courbe indique le produit de TEOM de chaque tranche (ordonnée de droite).



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	242	2,7%	3 579 €	0,3%
[20€-40€]	680	7,6%	19 848 €	1,6%
[40€-60€]	614	6,9%	30 978 €	2,6%
[60€-80€]	894	10,0%	63 229 €	5,2%
[80€-100€]	957	10,7%	86 076 €	7,1%
[100€-120€]	1 045	11,7%	114 668 €	9,5%
[120€-140€]	960	10,8%	124 691 €	10,3%
[140€-160€]	911	10,2%	136 021 €	11,3%
[160€-180€]	614	6,9%	103 794 €	8,6%
[180€-200€]	432	4,8%	81 862 €	6,8%
[200€-220€]	348	3,9%	72 978 €	6,1%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	285	3,2%	65 457 €	5,4%
[240€-260€]	229	2,6%	57 015 €	4,7%
[260€-280€]	161	1,8%	43 471 €	3,6%
[280€-300€]	125	1,4%	36 193 €	3,0%
[300€-320€]	76	0,9%	23 465 €	1,9%
[320€-340€]	74	0,8%	24 334 €	2,0%
[340€-360€]	68	0,8%	23 791 €	2,0%
[360€-380€]	47	0,5%	17 407 €	1,4%
[380€-400€]	25	0,3%	9 722 €	0,8%
> 400 €	133	1,5%	66 583 €	5,5%
Total	8 920	100,0%	1 205 162 €	100,0%

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



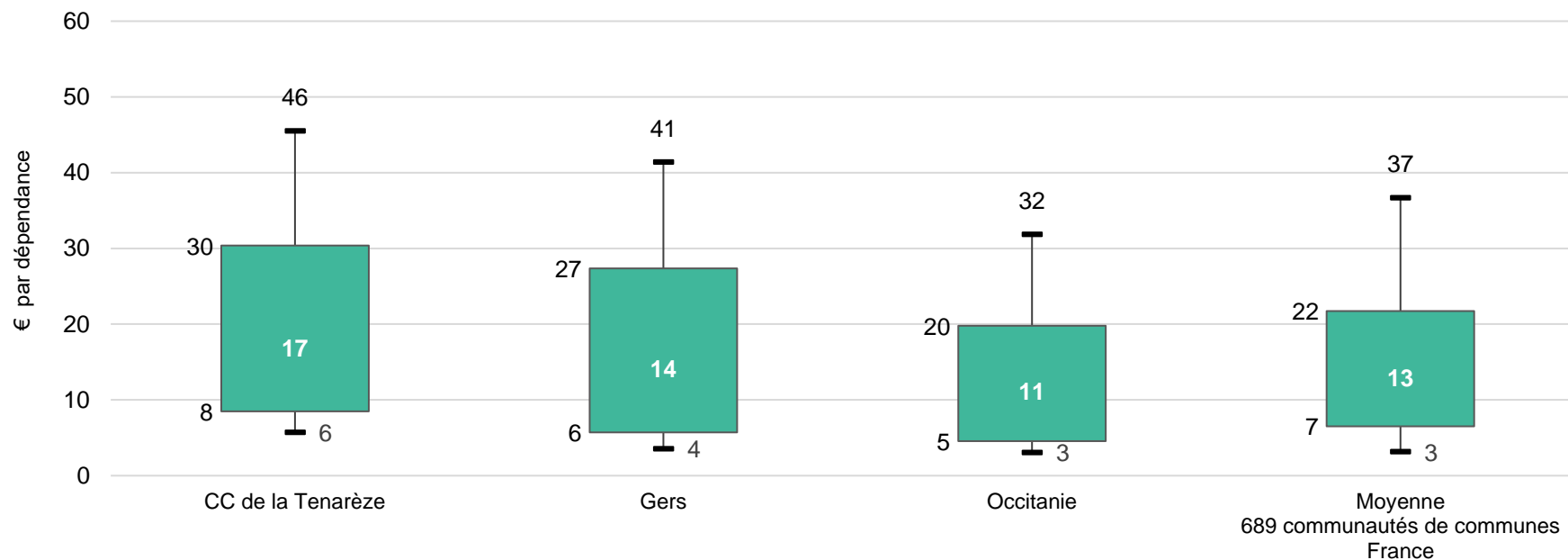
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

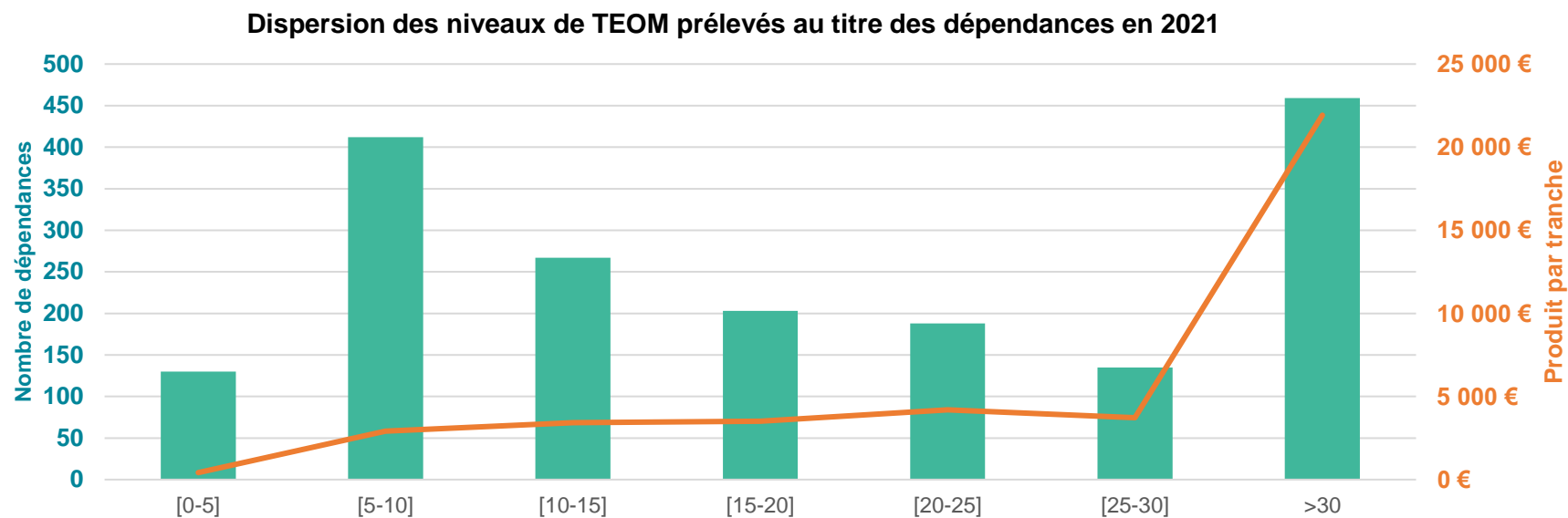
22 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



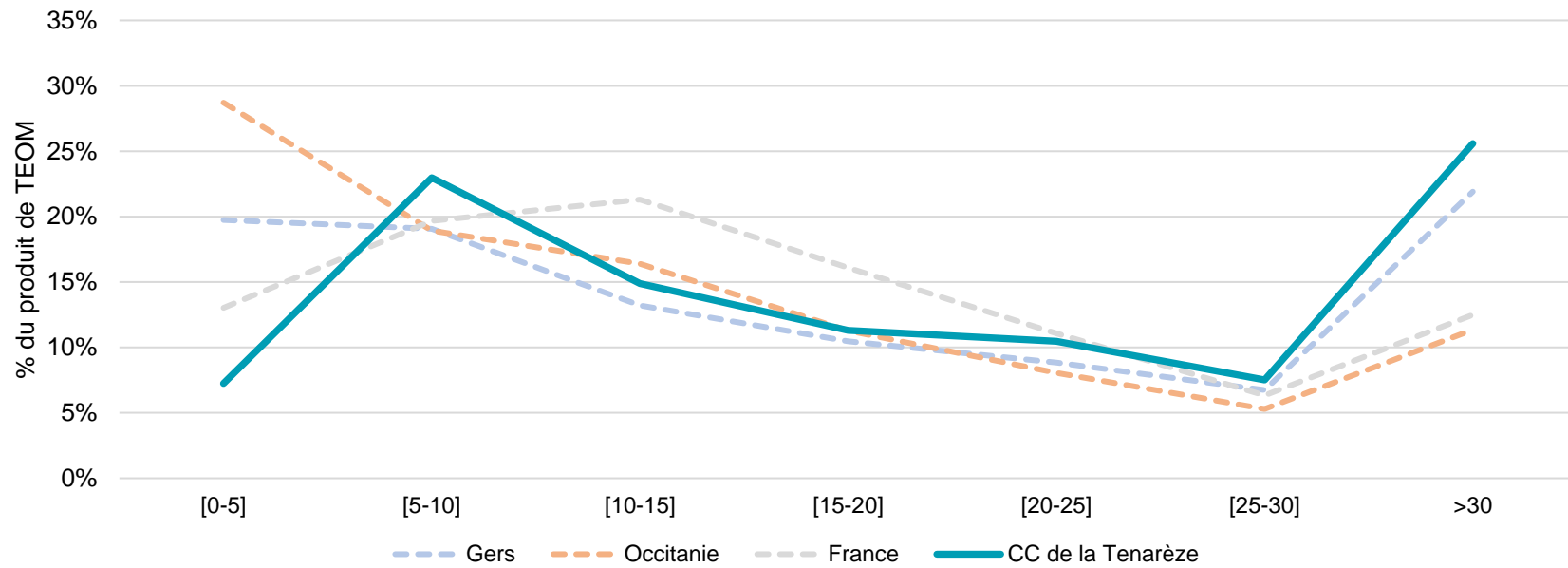
Autour d'une médiane de 17 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 8 et 30 € de TEOM, 80 % entre 6 et 46 €.

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]	130	7,2%	419 €	1,0%
[5-10]	412	23,0%	2 914 €	7,3%
[10-15]	267	14,9%	3 426 €	8,5%
[15-20]	203	11,3%	3 511 €	8,8%
[20-25]	188	10,5%	4 193 €	10,5%
[25-30]	135	7,5%	3 714 €	9,3%
>30	459	25,6%	21 923 €	54,7%
Total	1 794	100,0%	40 101 €	100,0%

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

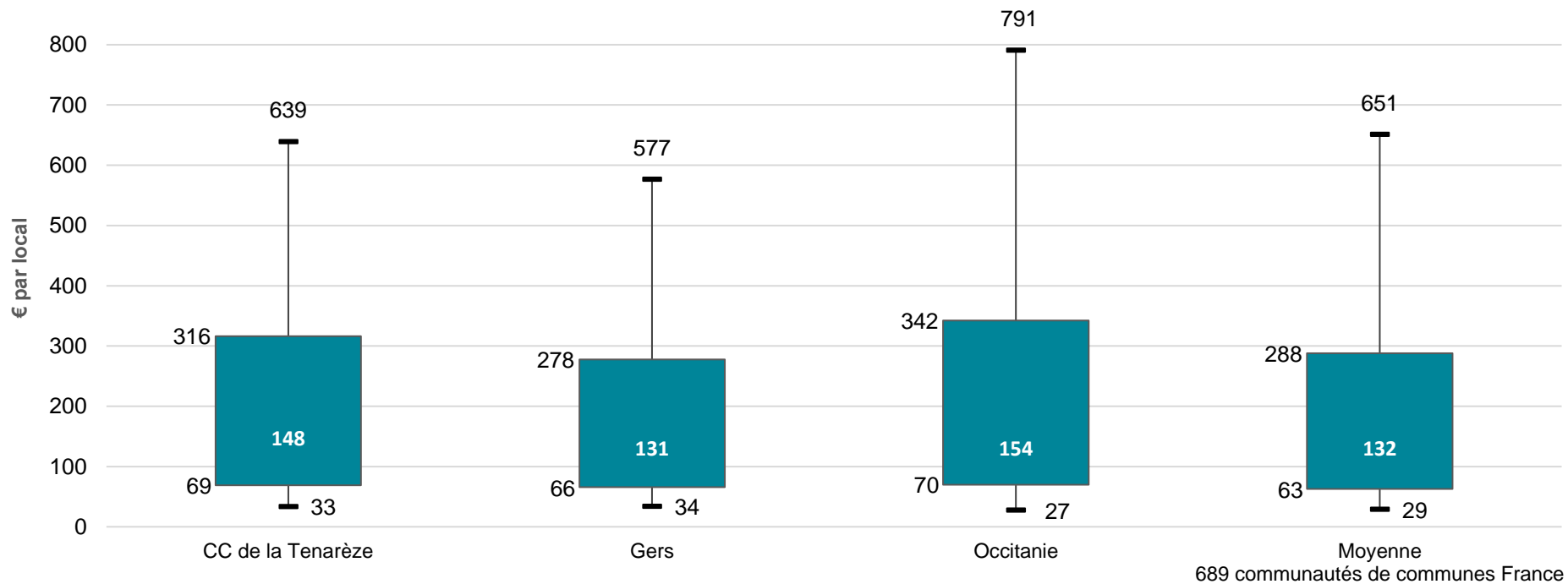


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

307 €/local

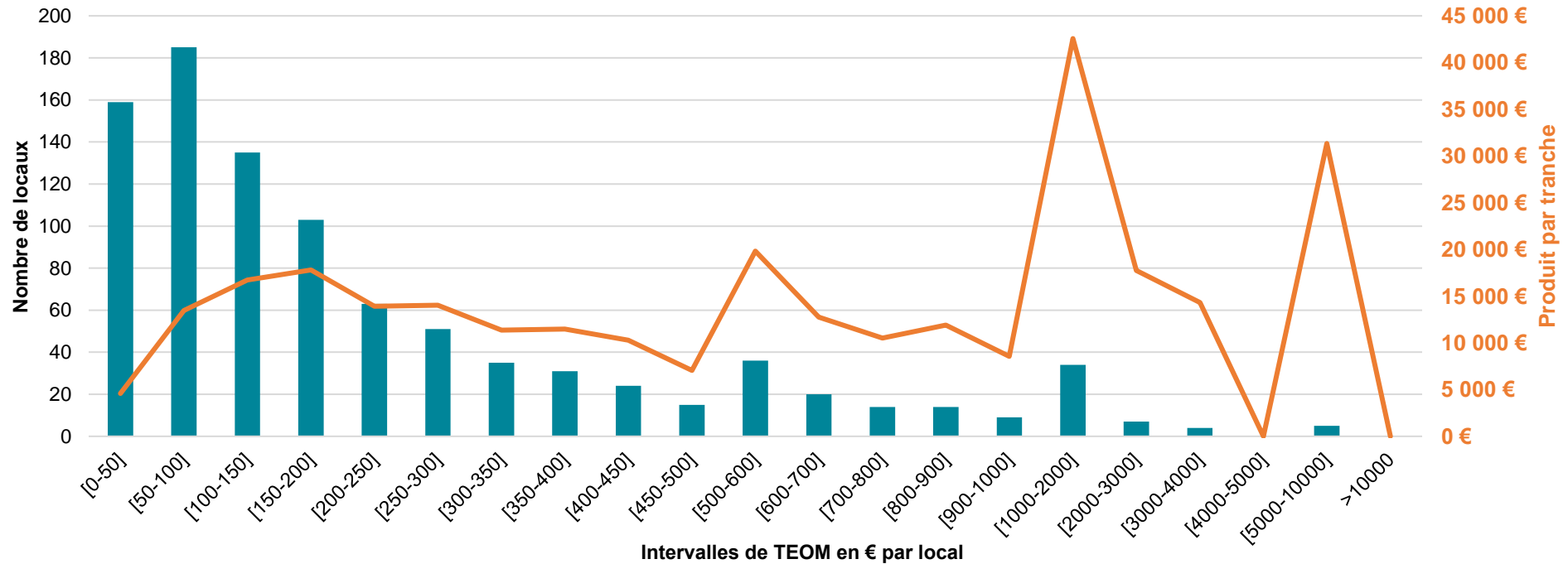
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 148 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 69 et 316 € de TEOM, 80 % entre 33 et 639 €.

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).

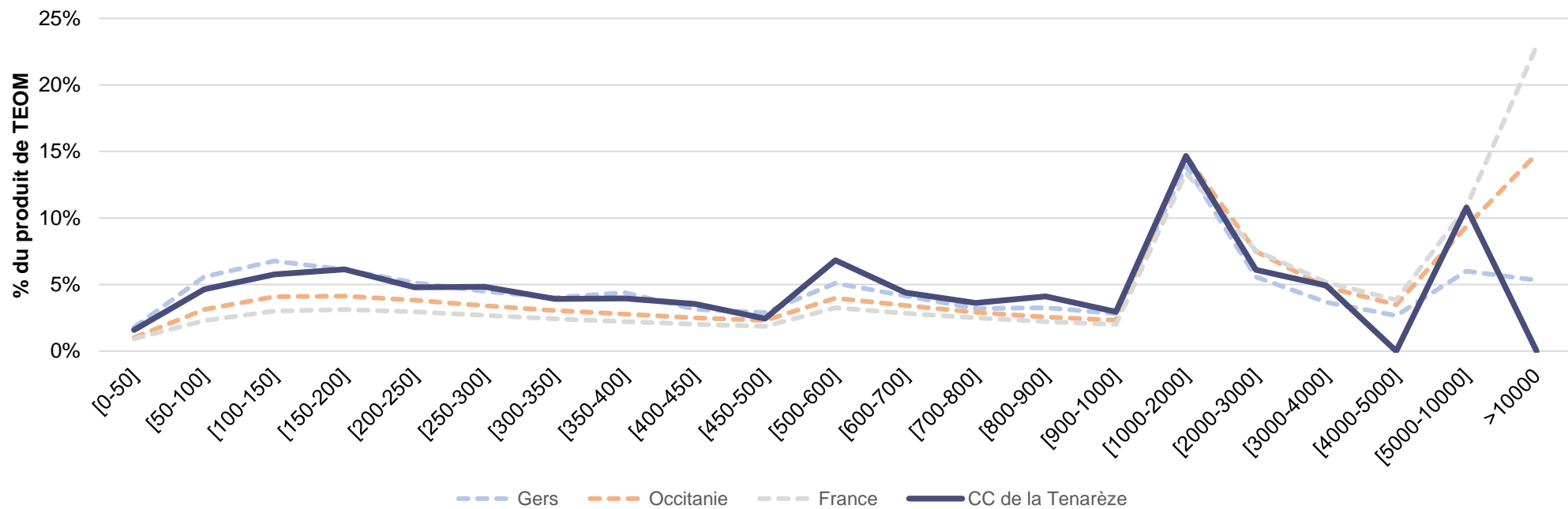
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	159	16,8%	4 598 €	1,6%
[50€-100€]	185	19,6%	13 464 €	4,6%
[100€-150€]	135	14,3%	16 718 €	5,8%
[150€-200€]	103	10,9%	17 803 €	6,1%
[200€-250€]	63	6,7%	13 931 €	4,8%
[250€-300€]	51	5,4%	14 046 €	4,8%
[300€-350€]	35	3,7%	11 353 €	3,9%
[350€-400€]	31	3,3%	11 469 €	4,0%
[400€-450€]	24	2,5%	10 280 €	3,5%
[450€-500€]	15	1,6%	7 055 €	2,4%
[500€-600€]	36	3,8%	19 817 €	6,8%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	20	2,1%	12 756 €	4,4%
[700€-800€]	14	1,5%	10 521 €	3,6%
[800€-900€]	14	1,5%	11 915 €	4,1%
[900€-1000€]	9	1,0%	8 561 €	2,9%
[1000€-2000€]	34	3,6%	42 569 €	14,7%
[2000€-3000€]	7	0,7%	17 742 €	6,1%
[3000€-4000€]	4	0,4%	14 319 €	4,9%
[4000€-5000€]	0	0,0%	- €	0,0%
[5000€-10000€]	5	0,5%	31 352 €	10,8%
>10000 €	0	0,0%	- €	0,0%
Total	944	100,0%	290 271 €	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
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	190	57000
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	284	54400
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	19	44600
Bureaux et locaux divers assimilables	179	36500
Ateliers et autres locaux assimilables	133	35200
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	15	14200
Hôtels et locaux assimilables	31	10500
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	28	6300
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	ss	ss
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	23	4900
Marchés	ss	ss
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	ss	ss
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	ss	ss
Autres établissements	ss	ss
Stations-service, stations de lavage et assimilables	7	1700
Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	ss	ss

7. Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire

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

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

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

Exonérations	Nombre de locaux	Montant théorique de TEOM exonéré
Locaux exonérés de droit	176	
Locaux exonérés car vacants	0	0 €
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
BEAUCAIRE	196	29	6	85%	13%	3%
BEAUMONT	98	15	2	85%	13%	2%
BERAUT	219	32	9	84%	12%	3%
BLAZIERT	97	17		85%	15%	0%
CASSAIGNE	143	22	3	85%	13%	2%
CASTELNAU SUR L'AUVIGNON	118	16	4	86%	12%	3%
CAUSSENS	348	68	15	81%	16%	3%
CAZENEUVE	108	4	3	94%	3%	3%
CONDOM	4543	1023	595	74%	17%	10%
FOURCES	236	17	18	87%	6%	7%
GAZAPOUY	202	32	8	83%	13%	3%
LAGARDERE	39	2	4	87%	4%	9%
LAGRAULET DU GERS	330	9	12	94%	3%	3%
LARRESSINGLE	161	16	16	83%	8%	8%
LARROQUE ST SERNIN	138	14	7	87%	9%	4%
LARROQUE SUR L'OSSE	164	14	6	89%	8%	3%
LAURAET	164	10	6	91%	6%	3%
LIGARDES	159	24	12	82%	12%	6%
MAIGNAUT TAUZIA	159	30	8	81%	15%	4%
MANSENCOME	38	6	1	84%	13%	2%
MONTREAL	960	100	89	84%	9%	8%
MOUCHAN	282	45	15	82%	13%	4%
ROQUEPINE	39	5		89%	11%	0%
SAINT ORENS POUY PETIT	146	29	6	81%	16%	3%
SAINT PUY	425	63	33	82%	12%	6%
VALENCE SUR BAISE	779	152	66	78%	15%	7%
TOTAL	10291	1794	944	79%	14%	7%

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
BEUCAIRE	72	2	3	94%	3%	3%
BEAUMONT	75	3	5	90%	3%	6%
BERAUT	75	3	6	89%	3%	7%
BLAZIERT	76	4		96%	4%	0%
CASSAIGNE	67	2	2	94%	3%	3%
CASTELNAU SUR L'AUVIGNON	97	2	7	92%	2%	6%
CAUSSENS	70	2	7	88%	3%	9%
CAZENEUVE	56	1	3	94%	1%	6%
CONDOM	110	4	35	74%	2%	24%
FOURCES	87	1	8	91%	1%	8%
GAZAUPOUY	80	3	2	94%	3%	3%
LAGARDERE	60	1	2	95%	1%	4%
LAGRAULET DU GERS	65	1	6	90%	1%	9%
LARRESSINGLE	91	1	8	91%	1%	8%
LARROQUE ST SERNIN	81	3	3	93%	3%	4%
LARROQUE SUR L'OSSE	74	2	2	95%	2%	2%
LAURAET	59	1	1	97%	1%	2%
LIGARDES	78	2	3	93%	3%	4%
MAIGNAUT TAUZIA	78	3	7	89%	3%	8%
MANSENCOME	69	2	12	83%	3%	14%
MONTREAL	96	2	16	85%	2%	14%
MOUCHAN	67	2	4	92%	3%	5%
ROQUEPINE	120	2		98%	2%	0%
SAINT ORENS POUY PETIT	73	3	3	93%	3%	4%
SAINT PUY	80	2	8	89%	2%	9%
VALENCE SUR BAISE	87	3	14	84%	3%	14%

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
Beaucaire	52	81	120
Beaumont	53	96	131
Bérault	53	90	141
Blaziert	55	88	121
Cassaigne	59	101	133
Castelnau-sur-l'Auvignon	57	94	154
Caussens	76	109	161
Cazeneuve	39	74	126
Condom	98	137	197
Fourcès	56	81	122
Gazaupouy	59	88	135
Lagardère	72	92	152
Lagraulet-du-Gers	71	97	147
Larressingle	54	110	152
Larroque-Saint-Sernin	42	80	137
Larroque-sur-l'Osse	60	87	125
Lauraët	49	77	126
Ligardes	55	97	137
Maignaut-Tauzia	68	120	154
Mansencôme	69	81	99
Montréal	68	101	149
Mouchan	58	87	123
Roquepine	67	93	143
Saint-Orens-Pouy-Petit	51	83	141
Saint-Puy	68	100	140
Valence-sur-Baïse	80	113	161

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Béraud	56	60	69
Blaziert	42	45	49
Cassaigne	47	51	55
Castelnau-sur-l'Auvignon	65	73	76
Caussens	92	92	92
Condom	78	104	127
Fourcès	54	62	66
Gazaupouy	58	62	63
Lagraulet-du-Gers	64	68	83
Larressingle	36	41	46
Larroque-Saint-Sernin	62	63	64
Larroque-sur-l'Osse	65	92	115
Lauraët	32	38	43
Ligardes	41	45	50
Maignaut-Tauzia	80	80	80
Montréal	57	70	92
Mouchan	46	54	87
Saint-Orens-Pouy-Petit	59	69	74
Saint-Puy	50	63	79
Valence-sur-Baïse	68	87	124

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Beaucaire	52	81	120
Beaumont	53	96	131
Béraud	53	97	143
Blaziert	56	88	126
Cassaigne	60	102	133
Castelnau-sur-l'Auvignon	57	94	155
Caussens	76	110	161
Cazeneuve	39	74	126
Condom	109	151	218
Fourcès	56	85	125
Gazaupouy	59	90	137
Lagardère	72	92	152
Lagraulet-du-Gers	72	101	149
Larressingle	64	118	156
Larroque-Saint-Sernin	40	83	138
Larroque-sur-l'Osse	60	87	125
Lauraët	50	78	127
Ligardes	57	101	139
Maignaut-Tauzia	67	120	154
Mansencôme	69	81	99
Montréal	75	110	160
Mouchan	59	88	127
Roquepine	67	93	143
Saint-Orens-Pouy-Petit	51	88	143
Saint-Puy	70	103	141
Valence-sur-Baïse	82	114	165

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Condom	6478
Montréal	1178
Valence-sur-Baïse	1118
Caussens	592
Saint-Puy	588
Lagraulet-du-Gers	555
Mouchan	393
Béraud	302
Gazaupouy	264
Fourcès	262
Maignaut-Tauzia	228
Beaucaire	239
Lauraët	253
Larroque-sur-l'Osse	221
Cassaigne	232
Ligardes	212
Larressingle	210
Saint-Orens-Pouy-Petit	212
Larroque-Saint-Sernin	164
Cazeneuve	162
Castelnau-sur-l'Auvignon	145
Beaumont	128
Blaziert	130
Lagardère	77
Mansencôme	45
Roquepine	31

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>

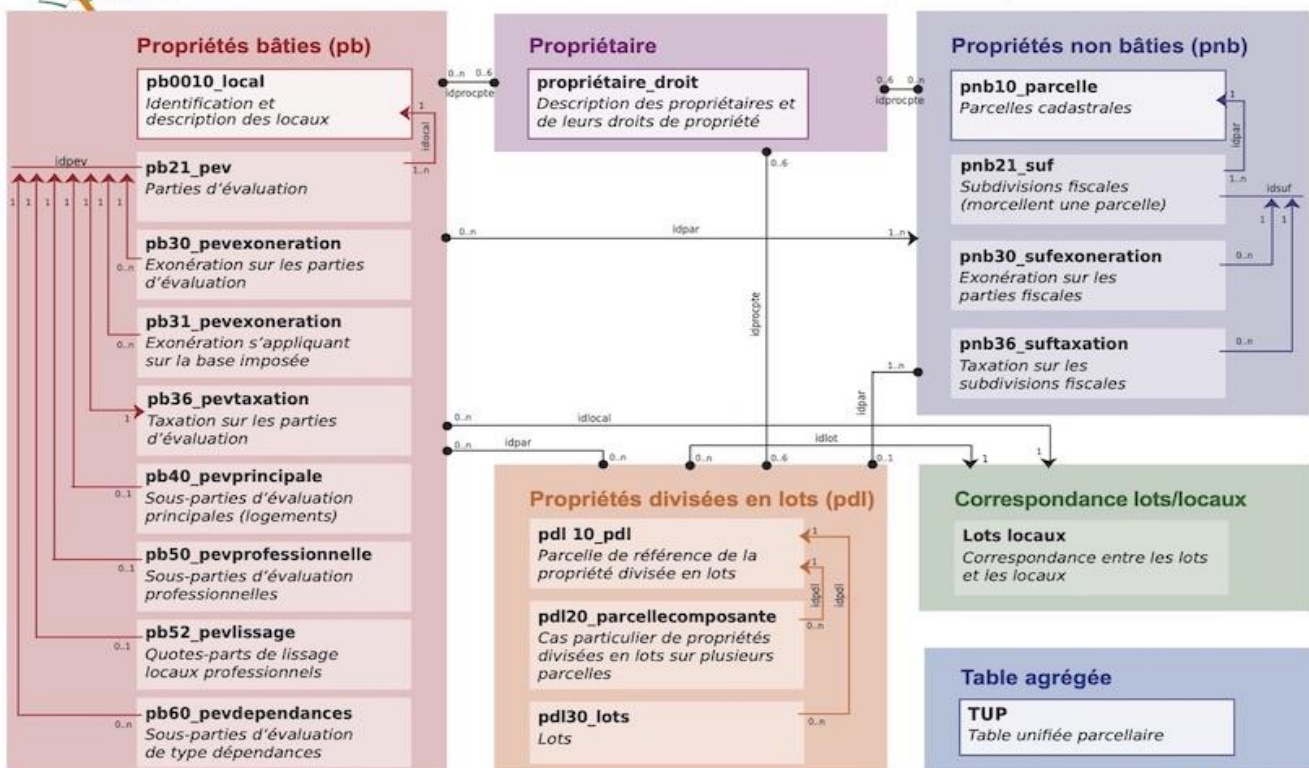
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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