
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobéris



Mars
2023



Données 2021

Réalisation : Valentin SAUQUES
Chargé d'études finances locales
Mission Gouvernance
Institut Paris Region

Auréliе 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 0,22 %.

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	12,0%
Taux moyen pondéré	12,0%
Taux maximum	12,0%

Produit de TEOM levé sur le territoire

11 827 415 €

Part provenant des ménages	85%
Part provenant des professionnels	12%
Part provenant des dépendances	2%

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

177 €/local

Appartements uniquement	142 €/local
Maisons uniquement	208 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

348 €/local

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

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

25%

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.
Argelès-sur-Mer	29 933 339	12,00%	3 604 510	30,5%	340
Bages	4 308 785	12,00%	517 797	4,4%	116
Banyuls-sur-Mer	8 940 007	12,00%	1 080 025	9,1%	227
Cerbère	2 296 650	12,00%	275 638	2,3%	212
Collioure	8 163 180	12,00%	980 031	8,3%	408
Elne	11 428 915	12,00%	1 373 991	11,6%	146
Laroque-des-Albères	4 020 403	12,00%	484 821	4,1%	221
Montesquieu-des-Albères	1 677 236	12,00%	201 923	1,7%	162
Ortaffa	1 467 661	12,00%	176 227	1,5%	104
Palau-del-Vidre	3 232 756	12,00%	387 913	3,3%	125
Port-Vendres	7 323 268	12,00%	877 478	7,4%	220
Saint-André	4 465 625	12,00%	535 829	4,5%	157
Saint-Génis-des-Fontaines	3 821 086	12,00%	459 046	3,9%	162
Sorède	5 053 148	12,00%	606 218	5,1%	179
Villelongue-dels-Monts	2 216 274	12,00%	265 968	2,3%	147
CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès	98 348 333	12,03%	11 827 415	100,0%	209

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

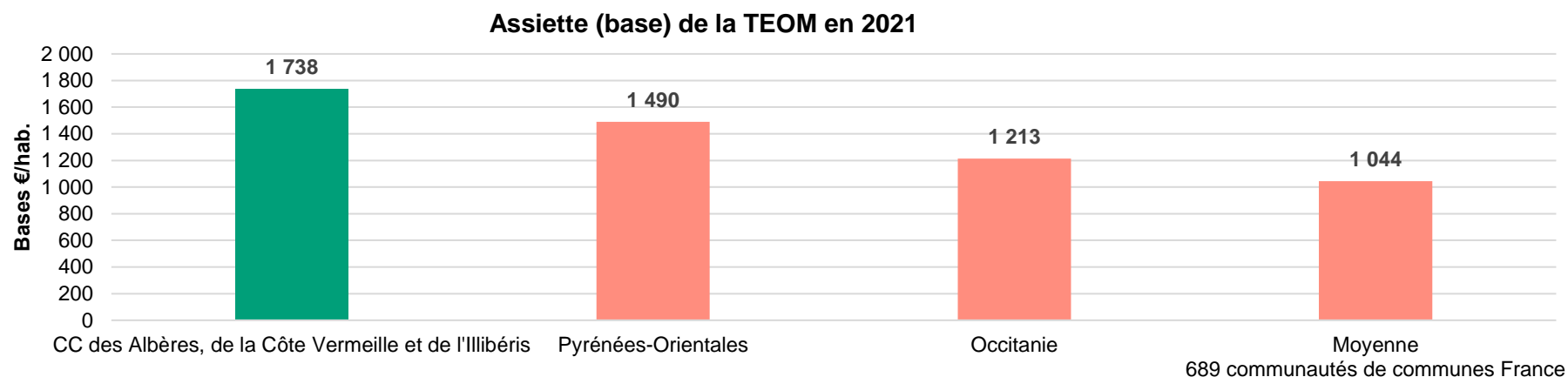
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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

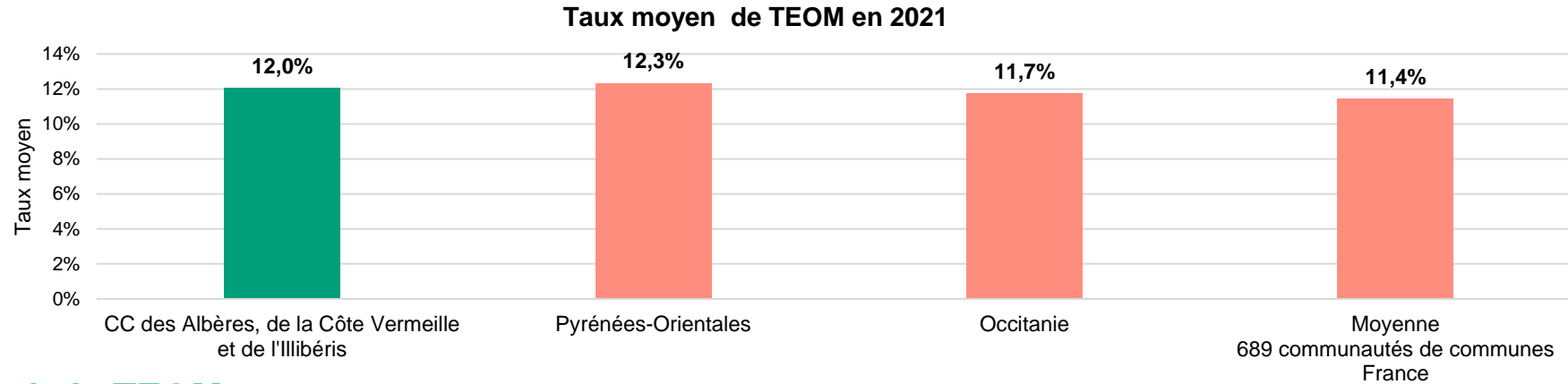


Taux de la TEOM

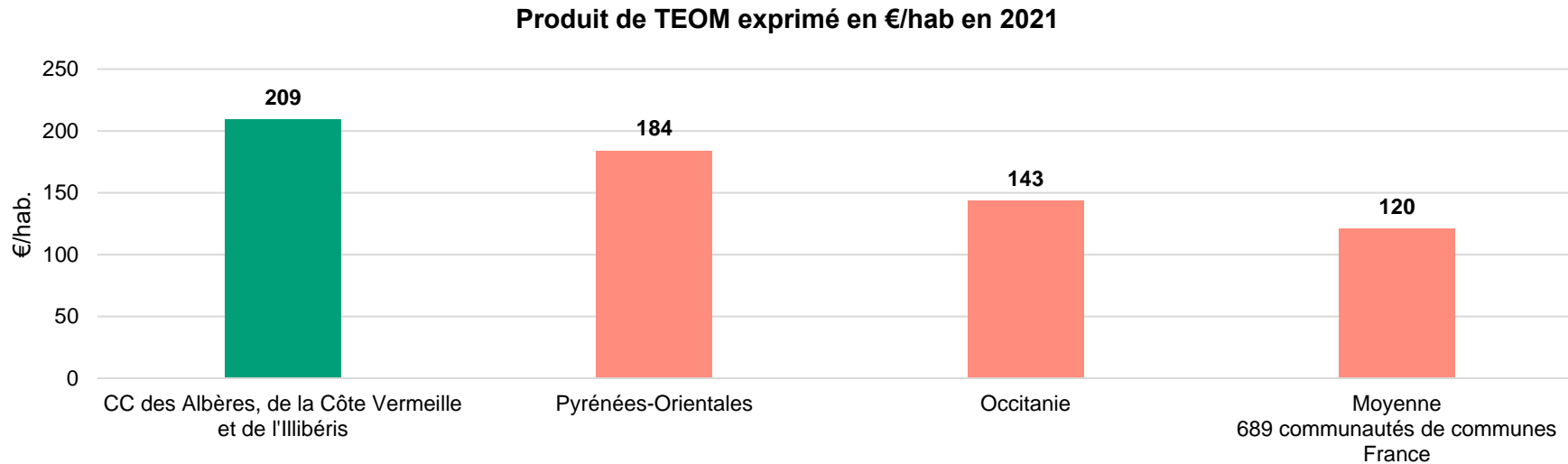
Le taux de la taxe est voté par la collectivité assurant la collecte des déchets.

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-finance et les collectivités complètent avec le budget général, parfois elles sont plus ou moins excédentaires (attention alors au risque juridique).

4. Détail par type de locaux

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

Situation de la collectivité

En 2021, 85 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

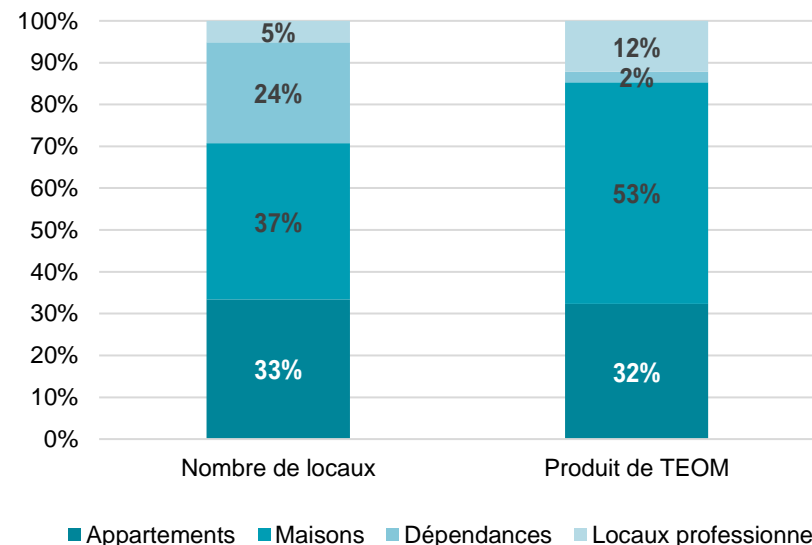
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	26 920	33%	3 816 100	32%
Maisons	30 040	37%	6 254 600	53%
Dépendances	19 450	24%	294 100	2%
Locaux professionnels	4 130	5%	1 437 000	12%
Total	80 540	100%	11 801 800	100%

Les locaux professionnels représentent 5 % des locaux et contribuent à 12 % de la TEOM.

Ces informations sont particulièrement à prendre en compte dans le cadre de réflexion sur :

- Les politiques d'exonération, car l'exonération de locaux professionnels entraîne des recettes fiscales moindres et, à produit de TEOM identique, peut engager un transfert de charges vers les ménages ;
- La mise en oeuvre de la tarification incitative, en faisant le lien entre la contribution des locaux professionnels et leur utilisation du service afin de mesurer l'impact du changement :
 - > En instituant une redevance incitative, les professionnels n'ayant pas accès au service public des déchets ne contribueront plus (financement au service rendu) ;
 - > Dans le cadre d'une TEOM incitative, la contribution de ces professionnels, s'ils ne font pas l'objet d'exonération, ne portera plus que sur la part fixe de la TEOM.

Répartition de la TEOM par type de locaux en 2021



Dans le cadre de réflexion préalable à la mise en œuvre de la tarification incitative, il peut être intéressant d'identifier et caractériser les locaux qui contribuent le plus au financement du service. Ce sont en effet potentiellement ces locaux qui pourraient voir leur contribution le plus diminuer s'ils n'utilisent pas ou peu le service.

Focus sur les 10 % de locaux (hors dépendances) dont les montants de TEOM sont les plus élevés

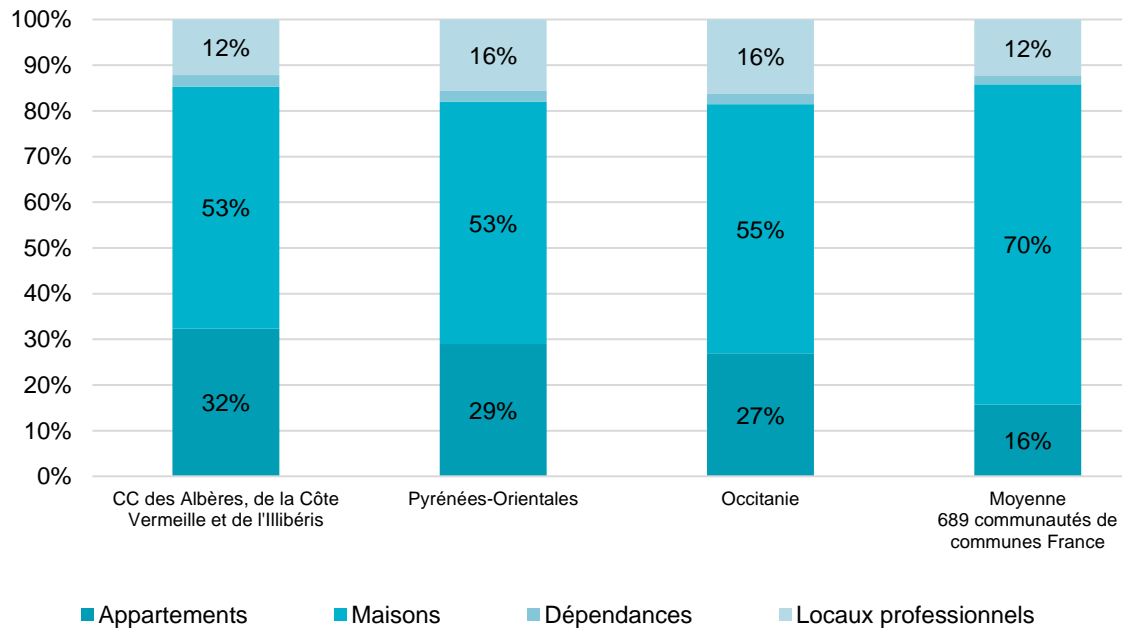
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 315 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	5 055	83%	1 959 000	65%
Locaux professionnels	1 025	17%	1 038 000	35%
Total	6 080	100%	2 997 000	100%

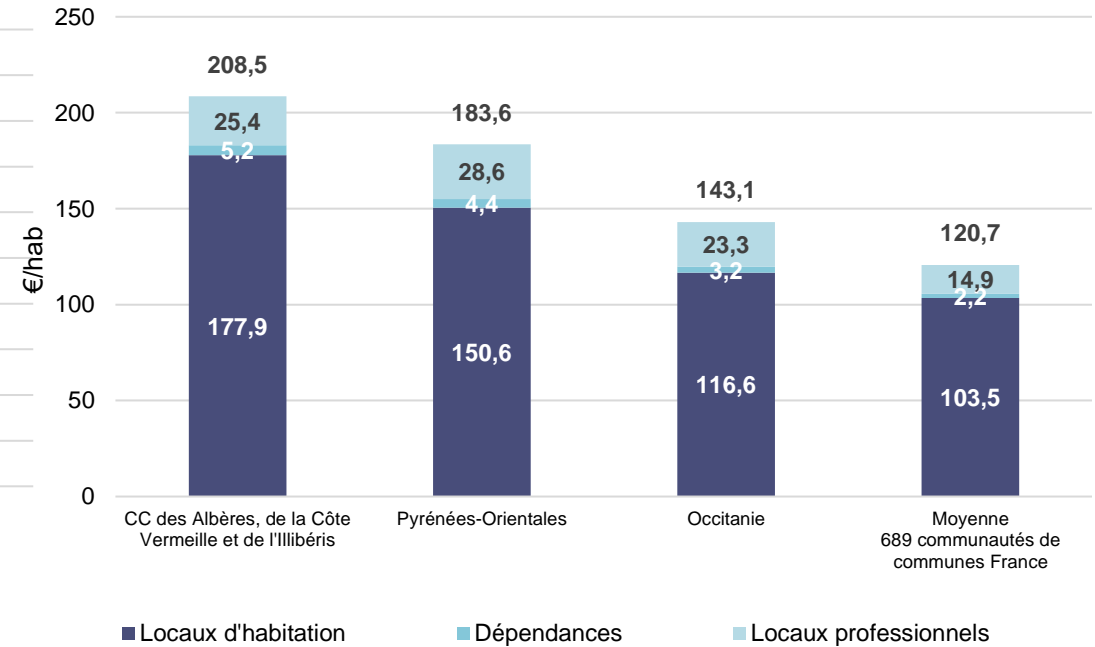
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 17 % en nombre (1025 locaux) et 35 % en contribution (1038000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

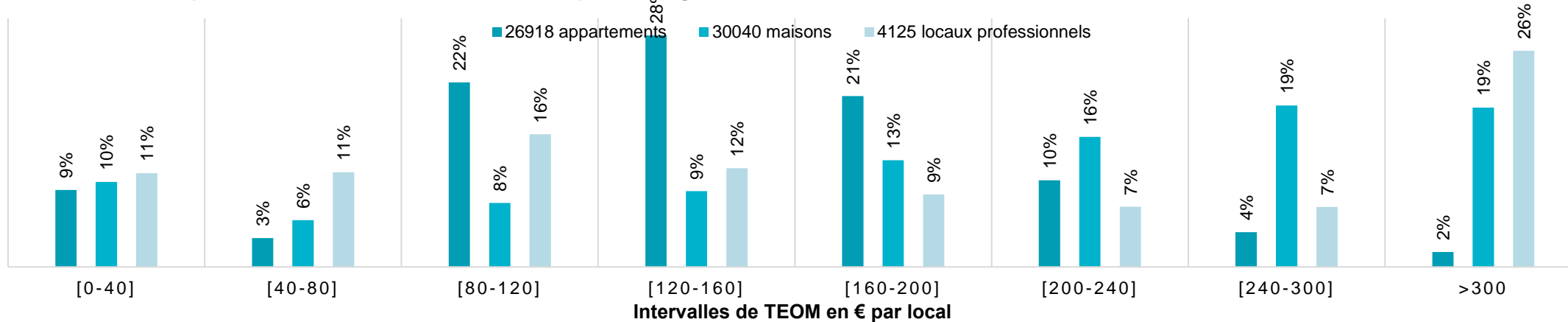


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 85 % - 177,9 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 12 % contre 16 % dans le département.

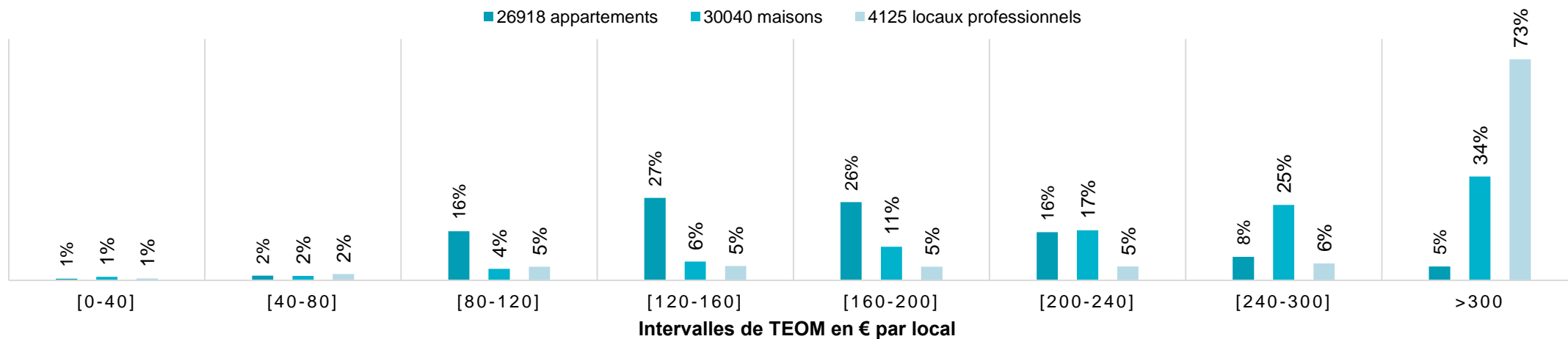
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



26 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 73 % 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	5 990	15 610	5 320	-	26 920
Maisons	2 080	25 840	2 120	-	30 040
Dépendances	1 260	13 580	4 470	130	19 440
Locaux professionnels	2 090	1 430	310	300	4 130
Total	11 420	56 460	12 220	430	80 530

Répartition du total hors dépendances

14% 70% 15% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	52%	28%	44%	-	33%
Maisons	18%	46%	17%	-	37%
Dépendances	11%	24%	37%	30%	24%
Locaux professionnels	18%	3%	3%	70%	5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

52 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 5990 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	904 700	2 166 500	744 900	-	3 816 100
Maisons	389 700	5 484 300	380 600	-	6 254 600
Dépendances	22 000	219 400	48 500	4 200	294 100
Locaux professionnels	698 300	564 500	59 300	115 000	1 437 100
Total	2 014 700	8 434 700	1 233 300	119 200	11 801 900

Répartition du total 17% 71% 10% 1% 100%

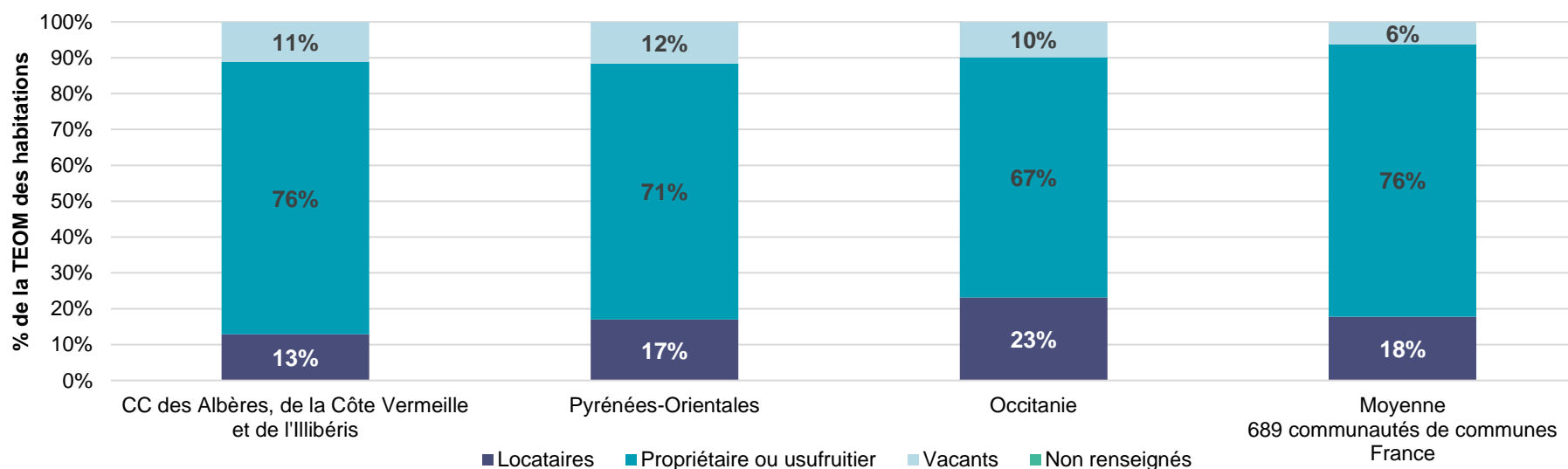
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 10 % du total, soit 1233300 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 17 % du total, soit 2014700 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 71 % du produit total de la taxe, soit 8434700 €.

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 76 % 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 :

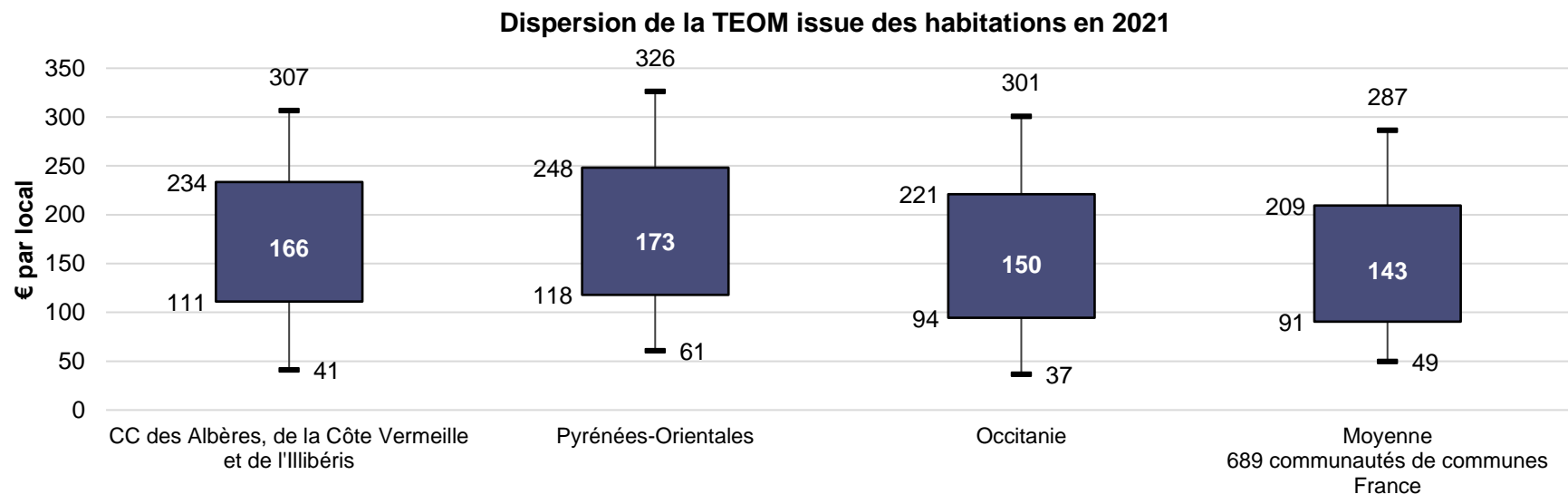
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

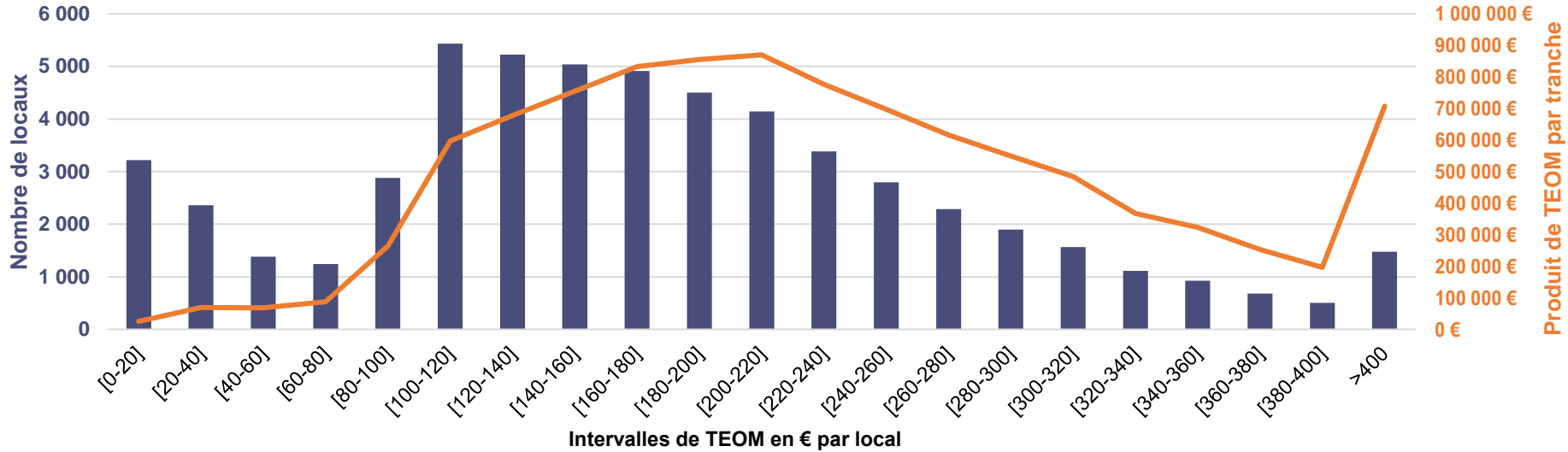
177 €/local



Autour d'une médiane de 166 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 111 et 234 €, 80 % entre 41 et 307 €.

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

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

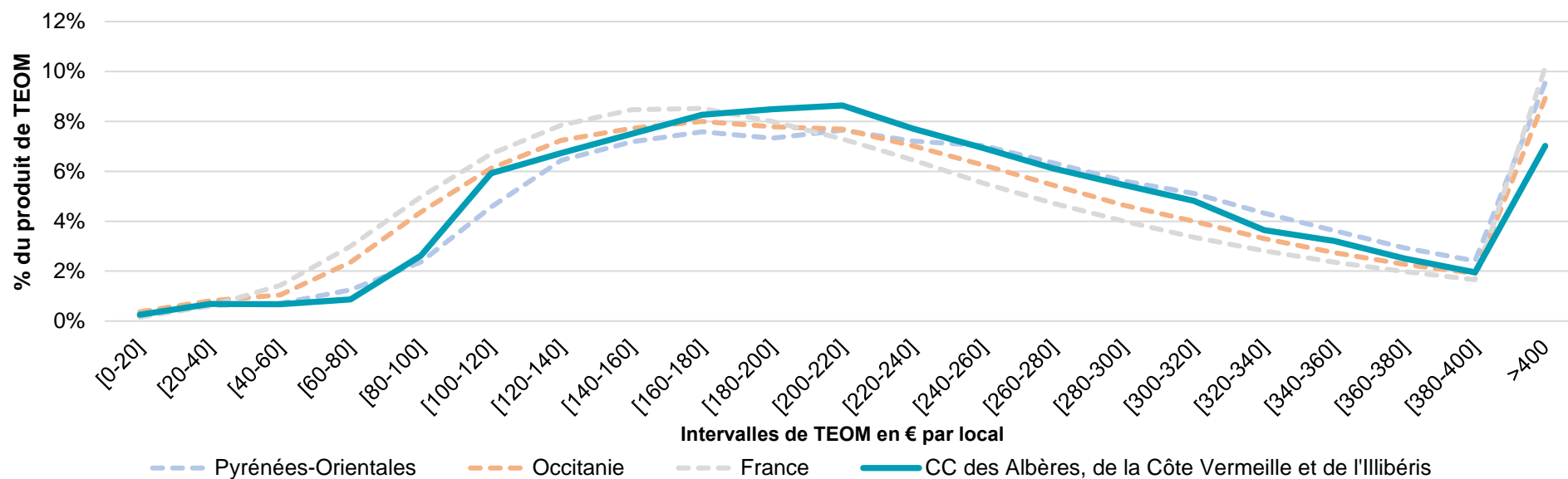


7 % de la TEOM issue des habitations provient de 2,6 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	3 219	5,7%	25 356 €	0,3%
[20€-40€]	2 361	4,1%	68 908 €	0,7%
[40€-60€]	1 384	2,4%	68 013 €	0,7%
[60€-80€]	1 243	2,2%	87 431 €	0,9%
[80€-100€]	2 880	5,1%	263 858 €	2,6%
[100€-120€]	5 432	9,5%	596 898 €	5,9%
[120€-140€]	5 225	9,2%	677 585 €	6,7%
[140€-160€]	5 037	8,8%	754 565 €	7,5%
[160€-180€]	4 911	8,6%	832 545 €	8,3%
[180€-200€]	4 502	7,9%	855 033 €	8,5%
[200€-220€]	4 142	7,3%	869 775 €	8,6%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	3 382	5,9%	776 486 €	7,7%
[240€-260€]	2 794	4,9%	697 850 €	6,9%
[260€-280€]	2 285	4,0%	615 987 €	6,1%
[280€-300€]	1 896	3,3%	549 246 €	5,5%
[300€-320€]	1 564	2,7%	484 522 €	4,8%
[320€-340€]	1 114	2,0%	367 261 €	3,6%
[340€-360€]	925	1,6%	323 169 €	3,2%
[360€-380€]	683	1,2%	252 754 €	2,5%
[380€-400€]	505	0,9%	196 771 €	2,0%
> 400 €	1 474	2,6%	706 690 €	7,0%
Total	56 958	100,0%	10 070 703 €	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 des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobès	53%	14%	25%	6%	1%	1%
Pyrénées-Orientales	55%	11%	21%	8%	3%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

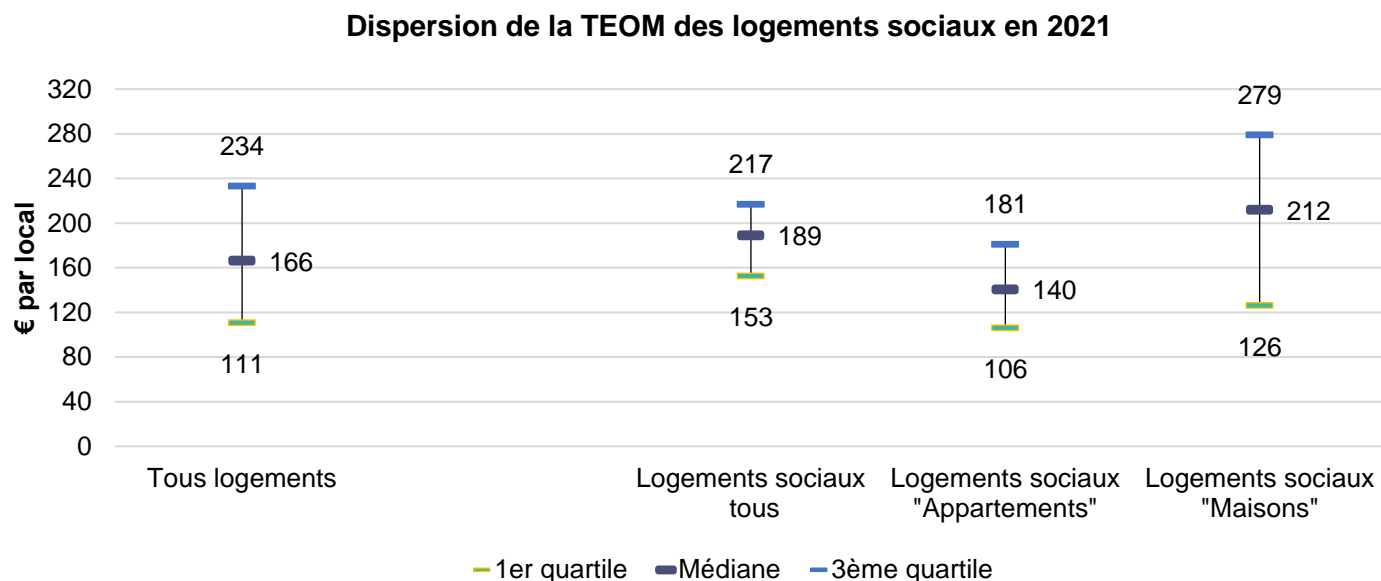
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 2588 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (5 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 463000 € soit 5 % de la TEOM provenant des locaux d'habitation (hors dépendances).

Les graphiques ci-dessous présentent des statistiques de dispersion sur les niveaux de TEOM observés au sein des logements sociaux.



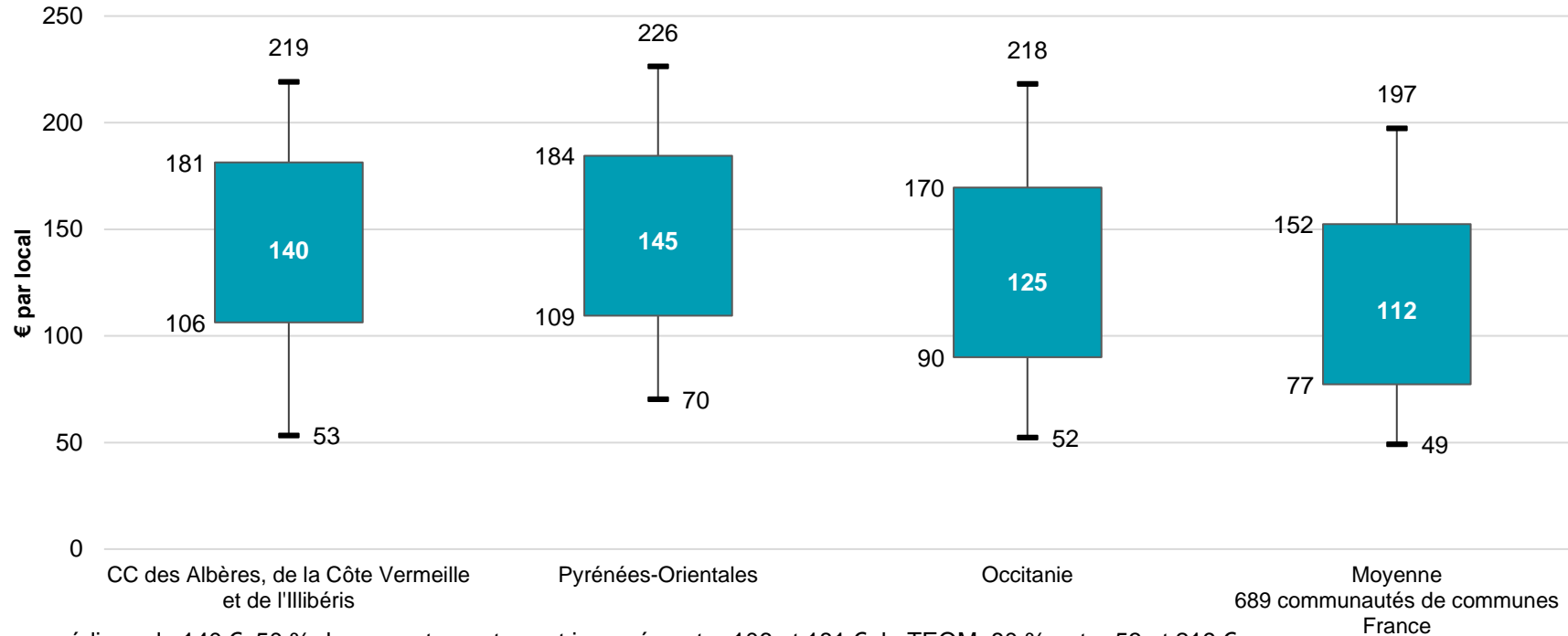
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

Ces situations particulières s'opèrent notamment lorsqu'une proportion notable du parc d'appartements considérés comme peu attractifs dans les années 1970 n'a pas fait l'objet de révision notable.

6.2 TEOM provenant des appartements (hors dépendances)

TEOM moyenne des appartements **142 €/local**

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

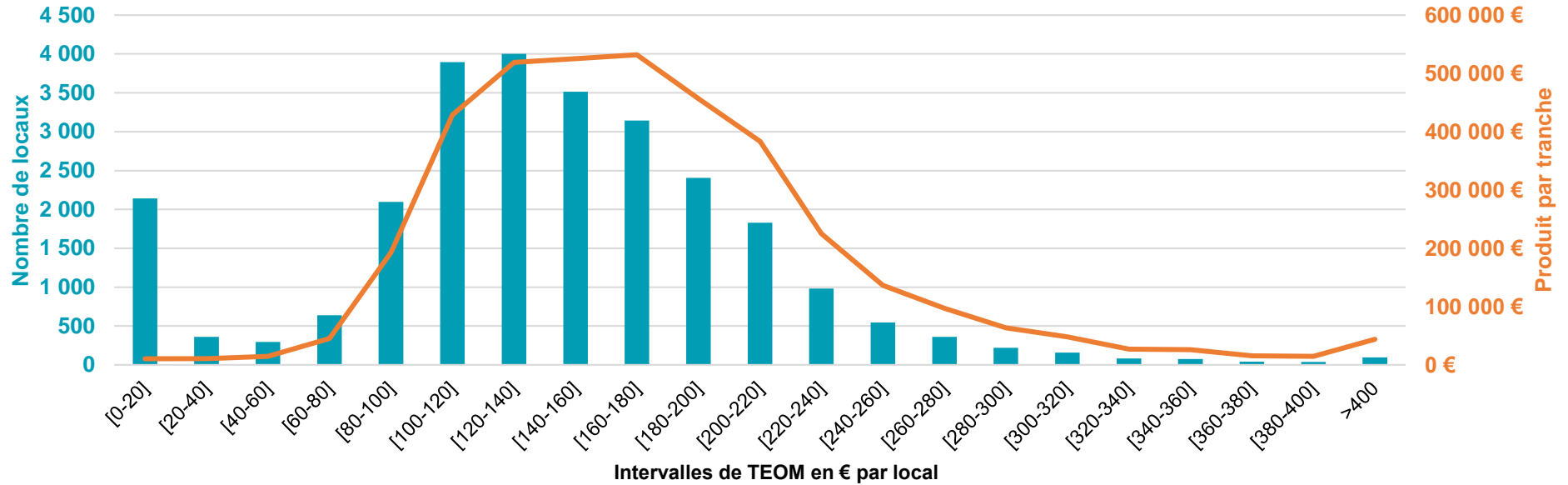


Autour d'une médiane de 140 €, 50 % des appartements sont imposés entre 106 et 181 € de TEOM, 80 % entre 53 et 219 €.

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

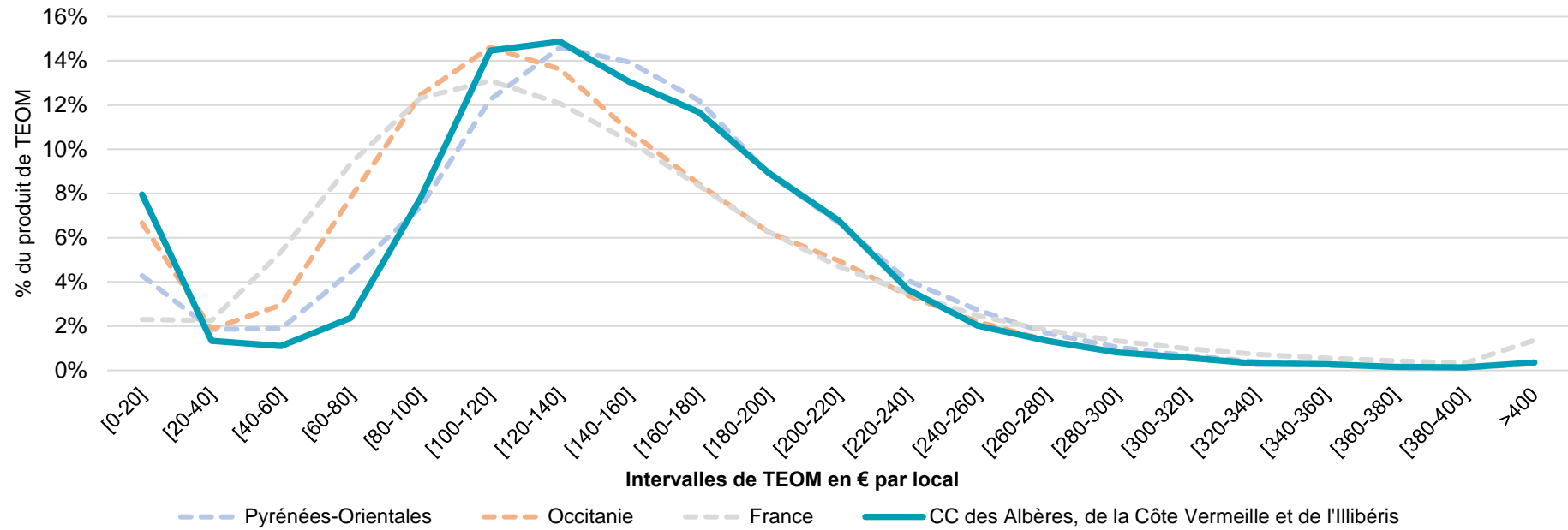


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (8 % des appartements) représente 10678,68 € soit 0,3 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	2 143	8,0%	10 679 €	0,3%
[20€-40€]	359	1,3%	10 638 €	0,3%
[40€-60€]	295	1,1%	14 776 €	0,4%
[60€-80€]	639	2,4%	45 469 €	1,2%
[80€-100€]	2 097	7,8%	192 990 €	5,1%
[100€-120€]	3 894	14,5%	428 617 €	11,2%
[120€-140€]	4 003	14,9%	518 892 €	13,6%
[140€-160€]	3 514	13,1%	525 268 €	13,8%
[160€-180€]	3 144	11,7%	531 940 €	13,9%
[180€-200€]	2 406	8,9%	456 572 €	12,0%
[200€-220€]	1 828	6,8%	383 252 €	10,0%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	983	3,7%	224 957 €	5,9%
[240€-260€]	547	2,0%	136 227 €	3,6%
[260€-280€]	359	1,3%	96 967 €	2,5%
[280€-300€]	220	0,8%	63 429 €	1,7%
[300€-320€]	156	0,6%	48 132 €	1,3%
[320€-340€]	82	0,3%	27 044 €	0,7%
[340€-360€]	75	0,3%	26 260 €	0,7%
[360€-380€]	42	0,2%	15 472 €	0,4%
[380€-400€]	37	0,1%	14 400 €	0,4%
> 400 €	95	0,4%	44 092 €	1,2%
Total	26 918	100,0%	3 816 072 €	100,0%

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



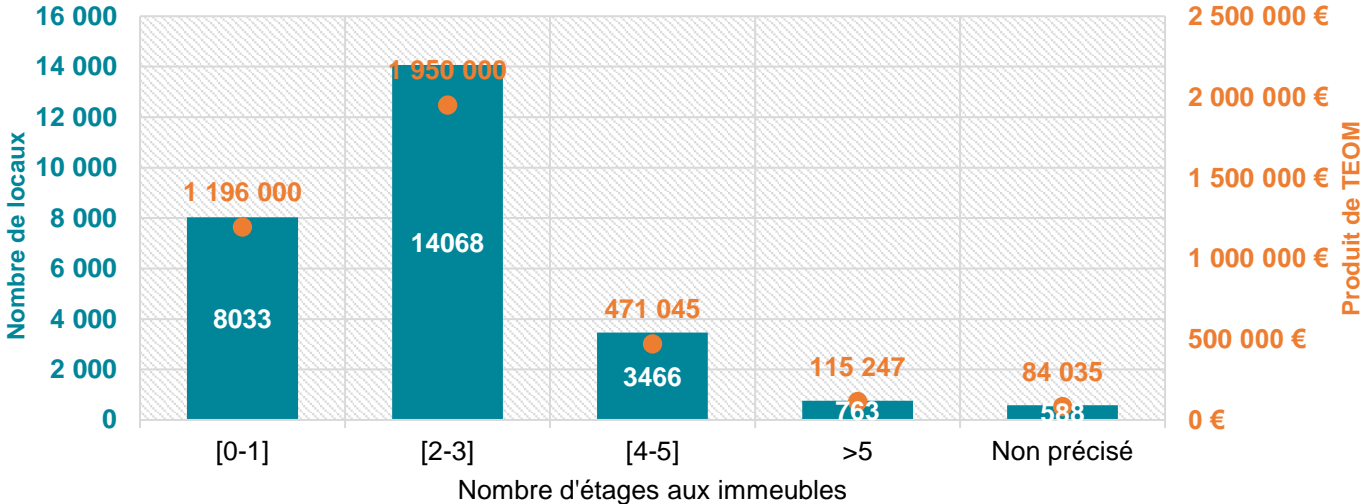
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès	30%	52%	13%	3%	2%
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).

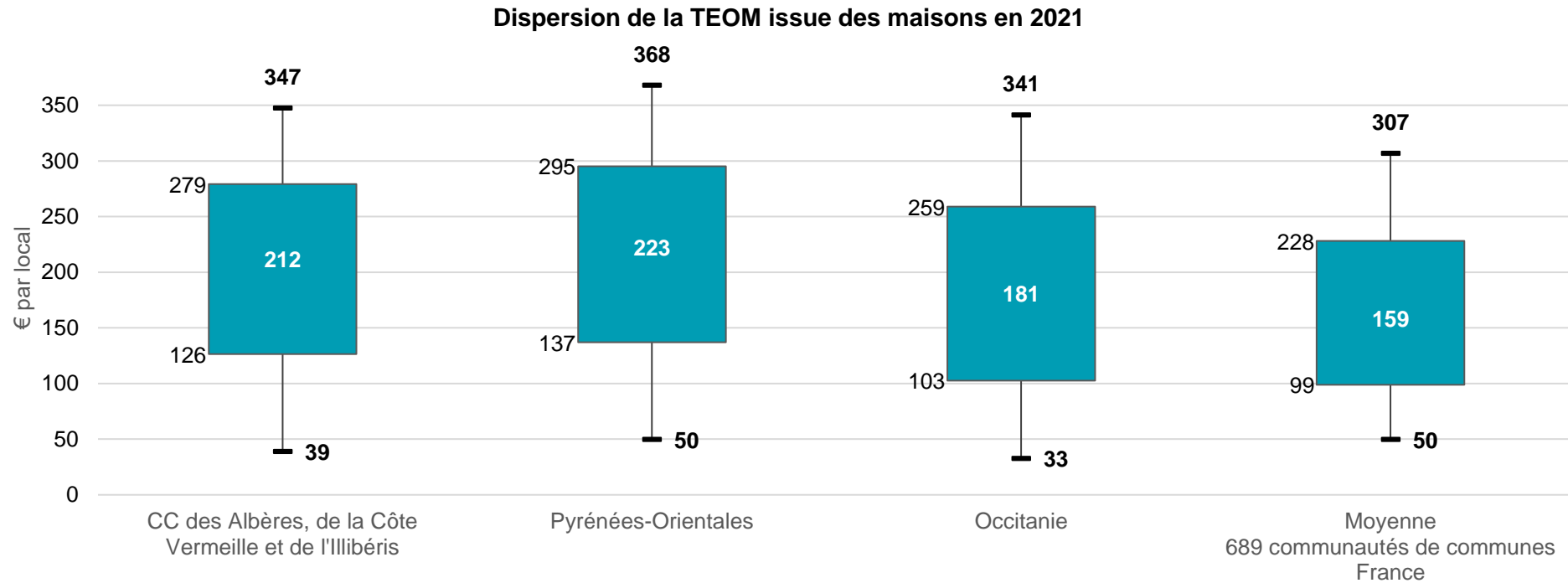
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

208 €/local

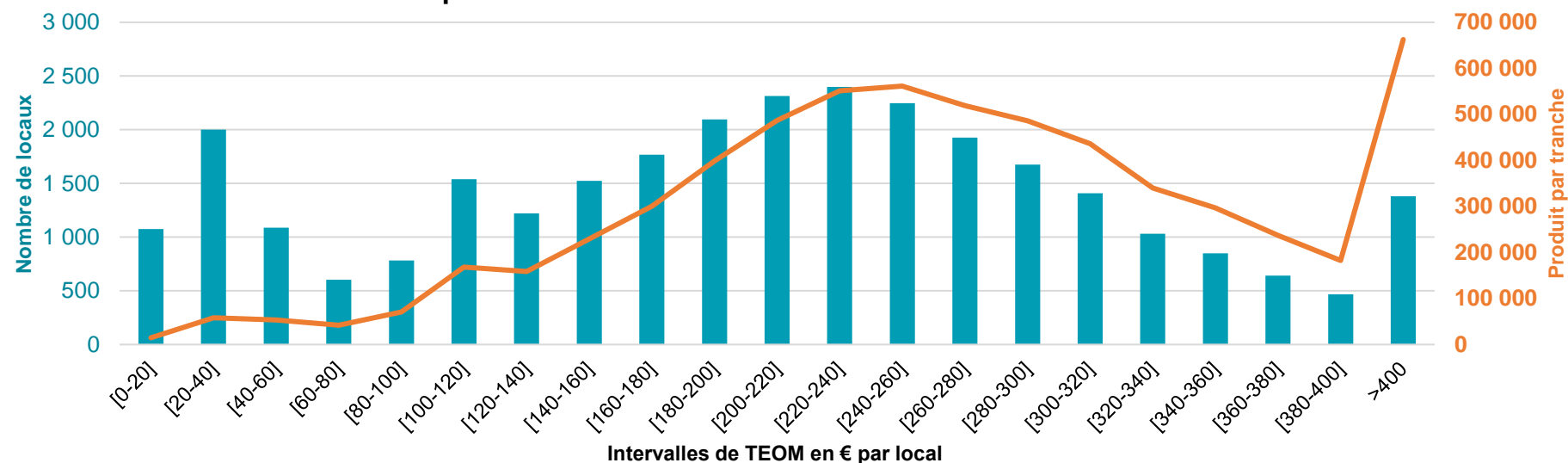


Autour d'une médiane de 212 €, 50 % des maisons sont imposées entre 126 et 279 € de TEOM, 80 % entre 39 et 347 €.

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).

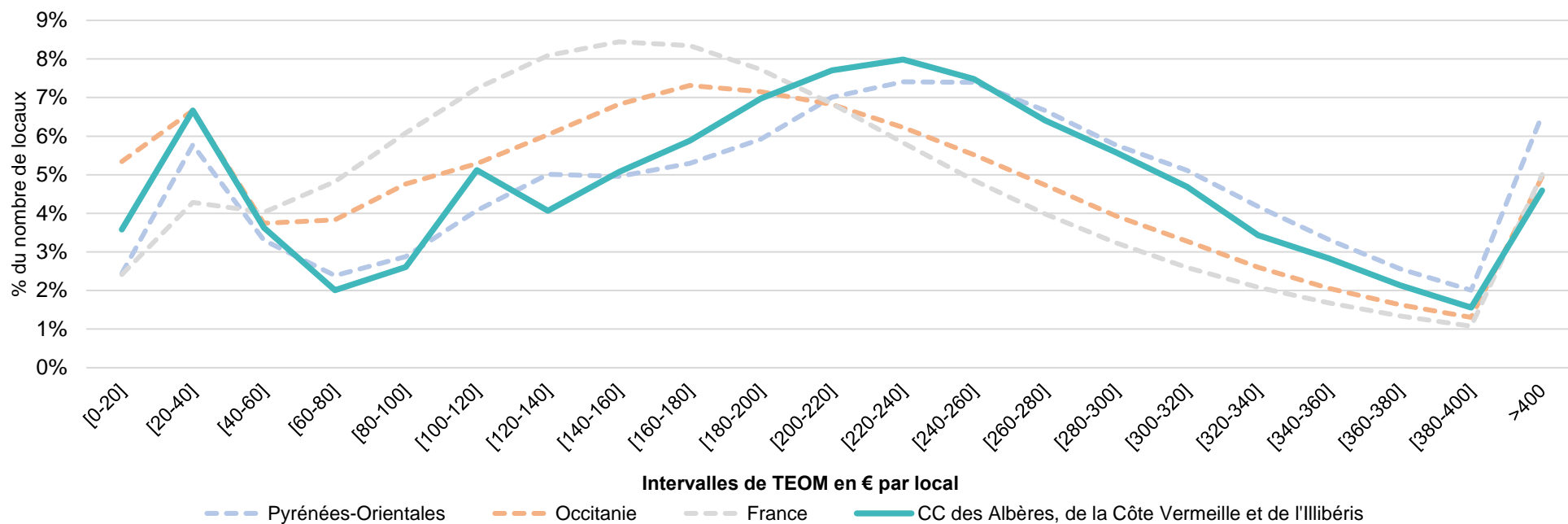
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 076	3,6%	14 677 €	0,2%
[20€-40€]	2 002	6,7%	58 270 €	0,9%
[40€-60€]	1 089	3,6%	53 236 €	0,9%
[60€-80€]	604	2,0%	41 962 €	0,7%
[80€-100€]	783	2,6%	70 869 €	1,1%
[100€-120€]	1 538	5,1%	168 281 €	2,7%
[120€-140€]	1 222	4,1%	158 693 €	2,5%
[140€-160€]	1 523	5,1%	229 297 €	3,7%
[160€-180€]	1 767	5,9%	300 604 €	4,8%
[180€-200€]	2 096	7,0%	398 461 €	6,4%
[200€-220€]	2 314	7,7%	486 523 €	7,8%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	2 399	8,0%	551 529 €	8,8%
[240€-260€]	2 247	7,5%	561 623 €	9,0%
[260€-280€]	1 926	6,4%	519 020 €	8,3%
[280€-300€]	1 676	5,6%	485 817 €	7,8%
[300€-320€]	1 408	4,7%	436 390 €	7,0%
[320€-340€]	1 032	3,4%	340 217 €	5,4%
[340€-360€]	850	2,8%	296 909 €	4,7%
[360€-380€]	641	2,1%	237 282 €	3,8%
[380€-400€]	468	1,6%	182 371 €	2,9%
> 400 €	1 379	4,6%	662 598 €	10,6%
Total	30 040	100,0%	6 254 630 €	100,0%

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



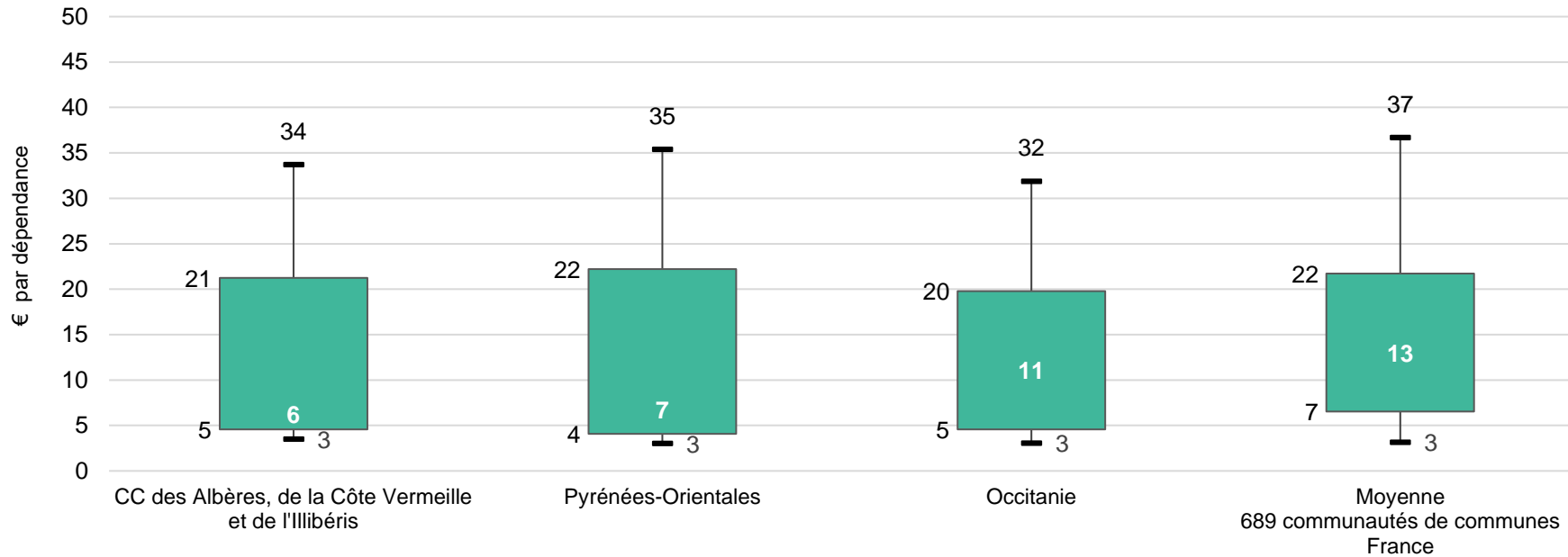
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

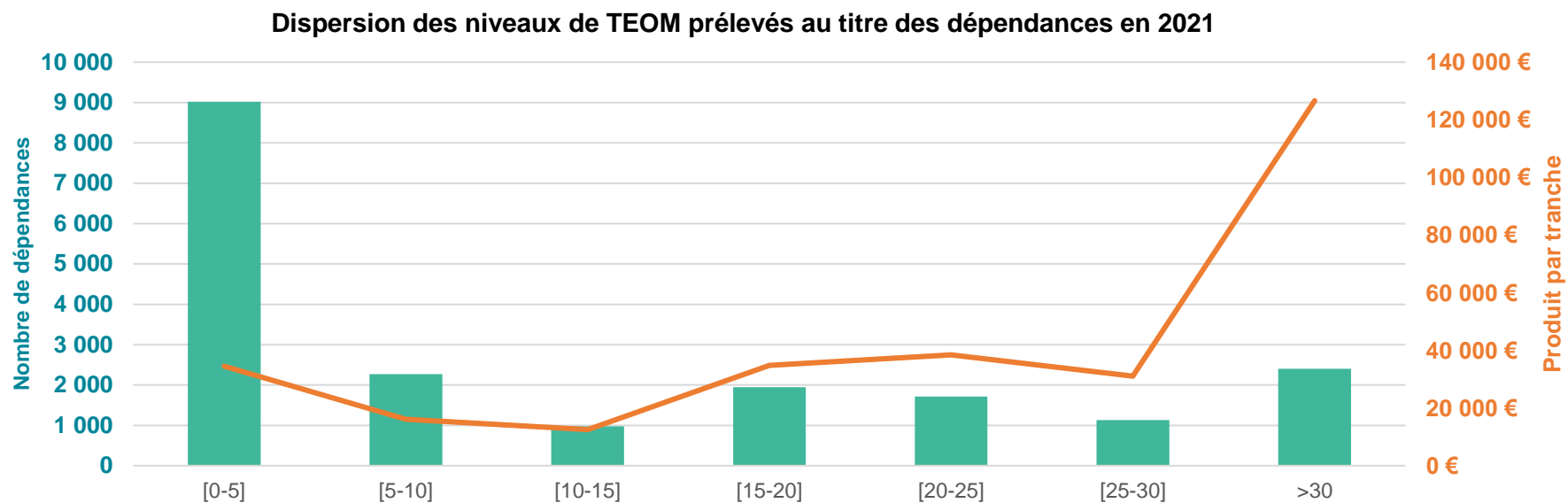
15 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



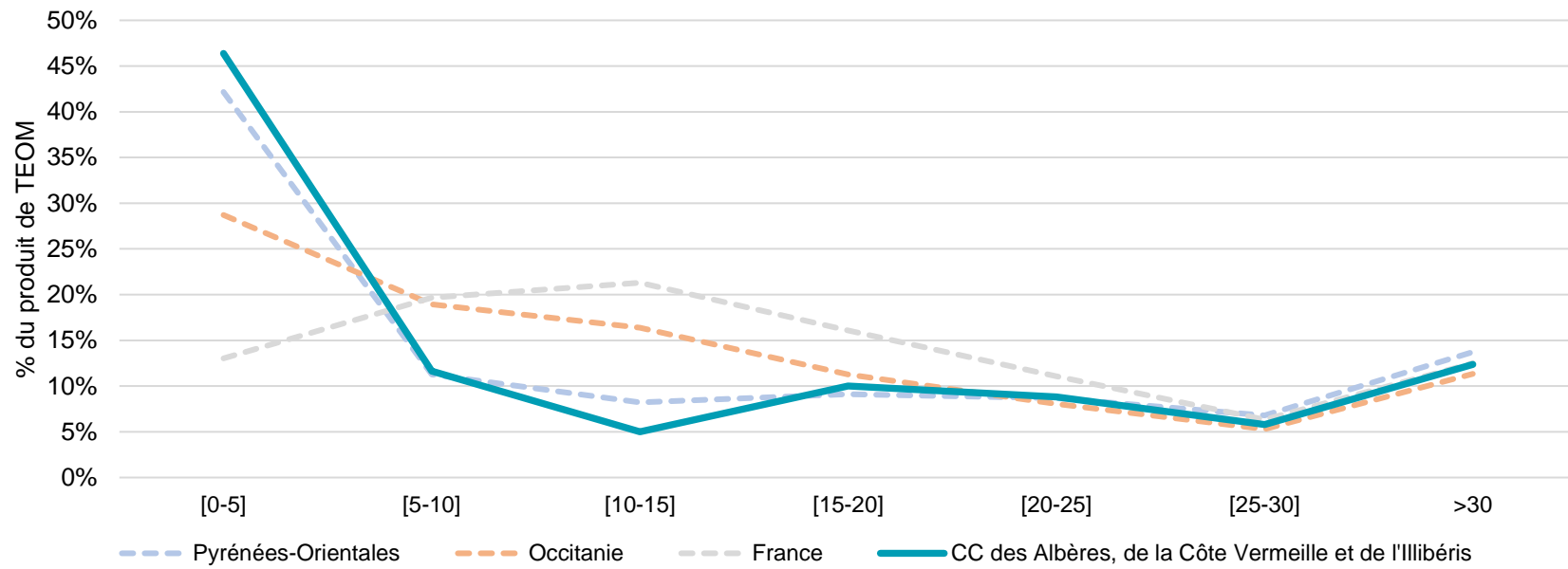
Autour d'une médiane de 6 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 5 et 21 € de TEOM, 80 % entre 3 et 34 €.

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]	9 019	46,4%	34 496 €	11,7%
[5-10]	2 266	11,7%	16 097 €	5,5%
[10-15]	973	5,0%	12 512 €	4,3%
[15-20]	1 945	10,0%	34 841 €	11,8%
[20-25]	1 712	8,8%	38 492 €	13,1%
[25-30]	1 128	5,8%	31 053 €	10,6%
>30	2 405	12,4%	126 625 €	43,1%
Total	19 448	100,0%	294 116 €	100,0%

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

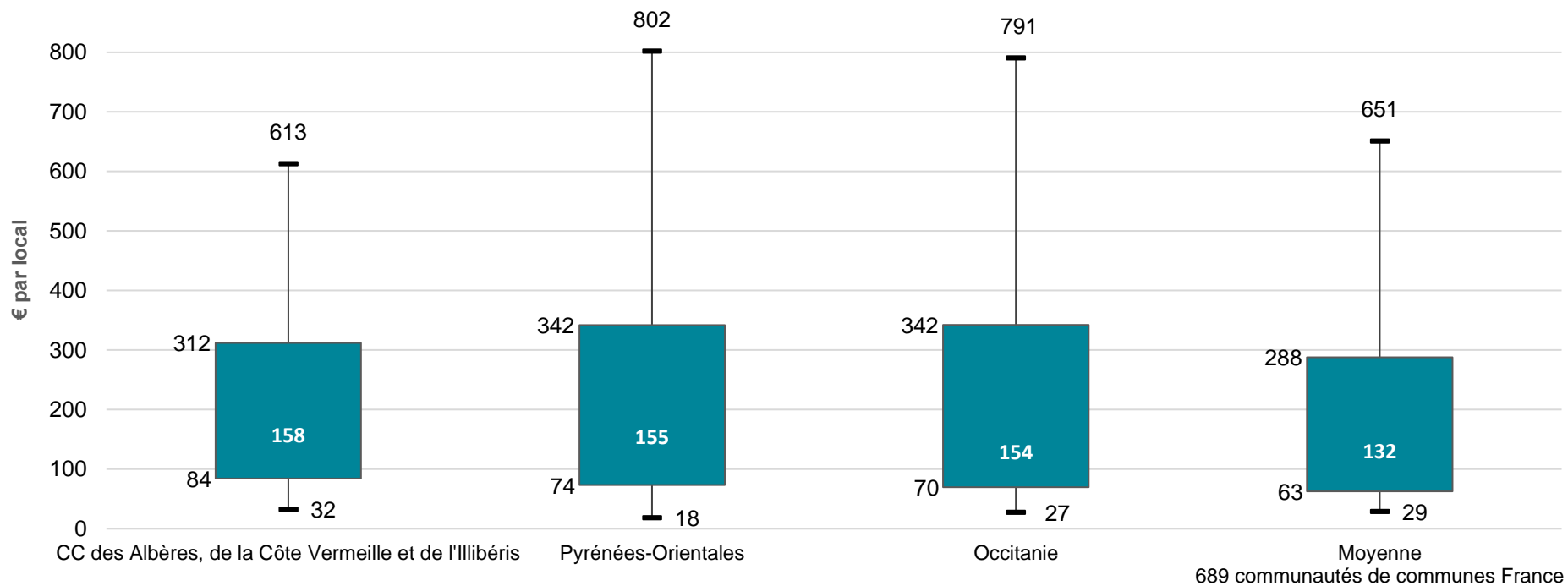


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

348 €/local

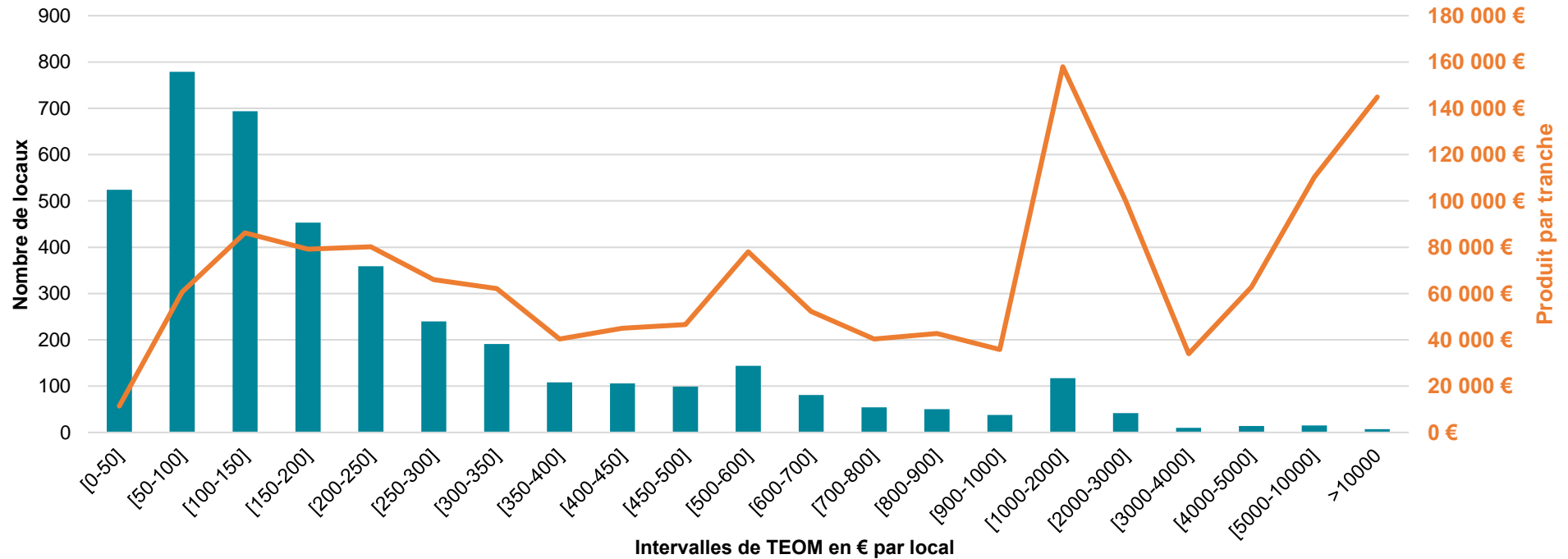
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 158 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 84 et 312 € de TEOM, 80 % entre 32 et 613 €.

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).

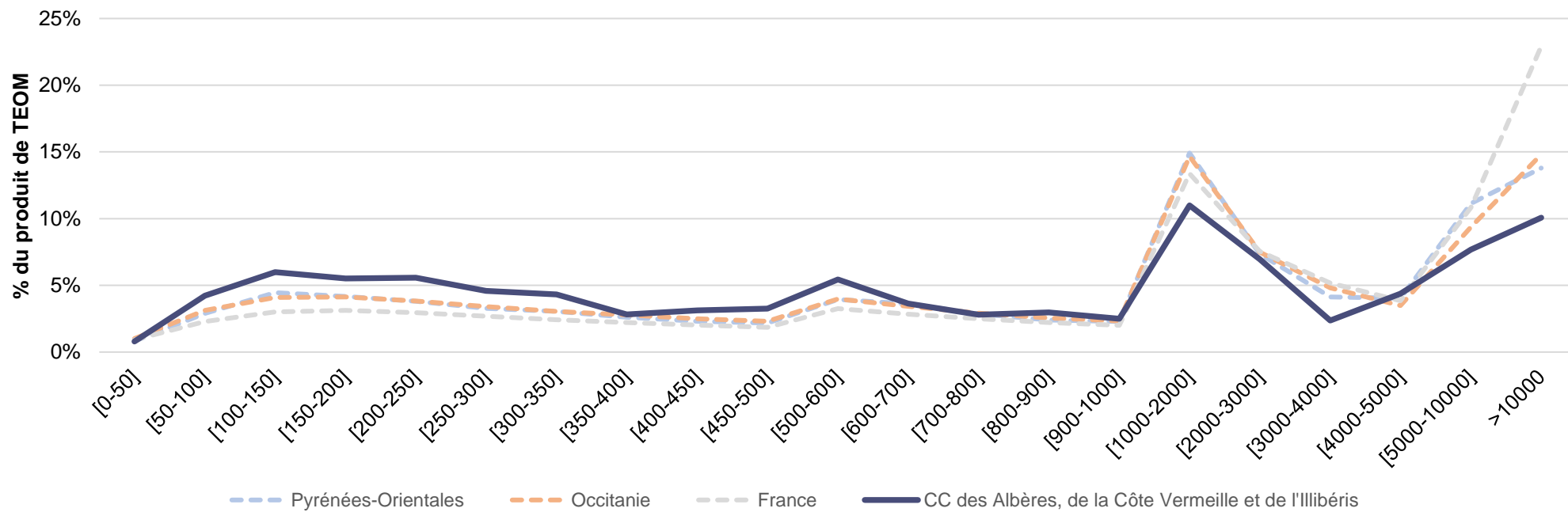
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	524	12,7%	11 384 €	0,8%
[50€-100€]	779	18,9%	60 695 €	4,2%
[100€-150€]	694	16,8%	86 205 €	6,0%
[150€-200€]	453	11,0%	79 138 €	5,5%
[200€-250€]	359	8,7%	80 180 €	5,6%
[250€-300€]	240	5,8%	65 957 €	4,6%
[300€-350€]	191	4,6%	62 157 €	4,3%
[350€-400€]	108	2,6%	40 389 €	2,8%
[400€-450€]	106	2,6%	44 954 €	3,1%
[450€-500€]	99	2,4%	46 652 €	3,2%
[500€-600€]	144	3,5%	78 041 €	5,4%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	81	2,0%	52 313 €	3,6%
[700€-800€]	54	1,3%	40 338 €	2,8%
[800€-900€]	50	1,2%	42 796 €	3,0%
[900€-1000€]	38	0,9%	35 836 €	2,5%
[1000€-2000€]	117	2,8%	157 968 €	11,0%
[2000€-3000€]	42	1,0%	100 067 €	7,0%
[3000€-4000€]	10	0,2%	34 029 €	2,4%
[4000€-5000€]	14	0,3%	62 784 €	4,4%
[5000€-10000€]	15	0,4%	110 268 €	7,7%
>10000 €	7	0,2%	144 832 €	10,1%
Total	4 125	100,0%	1 436 982 €	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 m²)	1542	390800
Bureaux et locaux divers assimilables	649	163600
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	481	155600
Hôtels et locaux assimilables	692	136000
Ateliers et autres locaux assimilables	323	107100
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²)	50	104400
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	58	95300
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m²)	8	88400
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	114	83300
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m²)	102	26800
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m²)	51	16700
Stations-service, stations de lavage et assimilables	18	8700
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	12	7000
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	ss	ss
Autres établissements	ss	ss
Marchés	8	600

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	313	
Locaux exonérés car vacants	3	587 €
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
ARGELES SUR MER	16699	8694	1793	61%	32%	7%
BAGES	2861	327	130	86%	10%	4%
BANYULS SUR MER	5479	2264	387	67%	28%	5%
CERBERE	1796	459	88	77%	20%	4%
COLLIOURE	5045	3155	391	59%	37%	5%
ELNE	5621	982	513	79%	14%	7%
LAROQUE DES ALBERES	2293	219	90	88%	8%	3%
MONTESQUIEU	1062	107	26	89%	9%	2%
ORTAFFA	1072	70	28	92%	6%	2%
PALAU DEL VIDRE	1912	100	83	91%	5%	4%
PORT VENDRES	4088	2028	257	64%	32%	4%
SAINT ANDRE	2511	277	100	87%	10%	3%
ST GENIS DES FONTAINES	2147	242	102	86%	10%	4%
SOREDE	3026	349	89	87%	10%	3%
VILLELONGUE DELS MONTS	1346	175	48	86%	11%	3%
TOTAL	56958	19448	4125	71%	24%	5%

Annexe 1.2 TEOM par type de locaux

Les tableaux ci-dessous permettent d'apprécier par commune la répartition de la TEOM par type de local. Pour permettre la comparaison, le produit de TEOM de chaque type a été ramené à la population (source : population municipale 2019, cf. annexe 3).

Communes adhérentes	TEOM par type de local en €/hab.			TEOM par type de local en %		
	Habitation	Dépendance	Local pro	Habitation	Dépendance	Local pro
ARGELES SUR MER	281	10	58	80%	3%	17%
BAGES	113	1	6	94%	1%	5%
BANYULS SUR MER	199	8	20	88%	4%	9%
CERBERE	168	4	32	82%	2%	16%
COLLIOURE	336	17	54	83%	4%	13%
ELNE	117	3	29	79%	2%	19%
LAROQUE DES ALBERES	201	3	21	89%	1%	9%
MONTESQUIEU	159	2	2	98%	1%	1%
ORTAFFA	108	1	2	97%	1%	2%
PALAU DEL VIDRE	119	1	5	95%	1%	4%
PORT VENDRES	184	8	27	84%	4%	12%
SAINT ANDRE	143	2	12	91%	1%	7%
SOREDE	171	3	7	94%	2%	4%
ST GENIS DES FONTAINES	151	2	9	93%	1%	5%
VILLELONGUE DELS MONTS	137	3	9	92%	2%	6%

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
Argelès-sur-Mer	114	156	221
Bages	109	171	226
Banyuls-sur-Mer	118	162	213
Cerbère	86	111	157
Collioure	104	141	198
Elné	128	187	255
Laroque-des-Albères	74	187	270
Montesquieu-des-Albères	53	176	270
Ortaffa	101	162	219
Palau-del-Vidre	113	197	266
Port-Vendres	125	176	228
Saint-André	129	196	262
Saint-Génis-des-Fontaines	131	203	268
Sorède	105	187	265
Villelongue-dels-Monts	102	183	246

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Argelès-sur-Mer	111	144	183
Bages	94	124	160
Banyuls-sur-Mer	110	147	188
Cerbère	79	104	132
Collioure	98	130	170
Elne	109	142	176
Laroque-des-Albères	70	126	159
Montesquieu-des-Albères	82	106	152
Ortaffa	85	116	162
Palau-del-Vidre	102	133	167
Port-Vendres	119	161	208
Saint-André	107	140	175
Saint-Génis-des-Fontaines	113	158	186
Sorède	99	137	182
Villelongue-dels-Monts	118	144	177

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Argelès-sur-Mer	118	221	297
Bages	128	189	240
Banyuls-sur-Mer	142	207	274
Cerbère	113	186	273
Collioure	151	228	317
Elne	168	231	283
Laroque-des-Albères	75	201	283
Montesquieu-des-Albères	41	186	287
Ortaffa	106	166	224
Palau-del-Vidre	123	216	275
Port-Vendres	202	253	327
Saint-André	152	214	277
Saint-Génis-des-Fontaines	148	216	277
Sorède	106	203	278
Villelongue-dels-Monts	100	192	253

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Argelès-sur-Mer	10593
Elne	9402
Banyuls-sur-Mer	4761
Bages	4453
Port-Vendres	3995
Saint-André	3411
Sorède	3395
Palau-del-Vidre	3092
Saint-Génis-des-Fontaines	2837
Collioure	2400
Laroque-des-Albères	2192
Villelongue-dels-Monts	1815
Ortaffa	1700
Cerbère	1301
Montesquieu-des-Albères	1250

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>

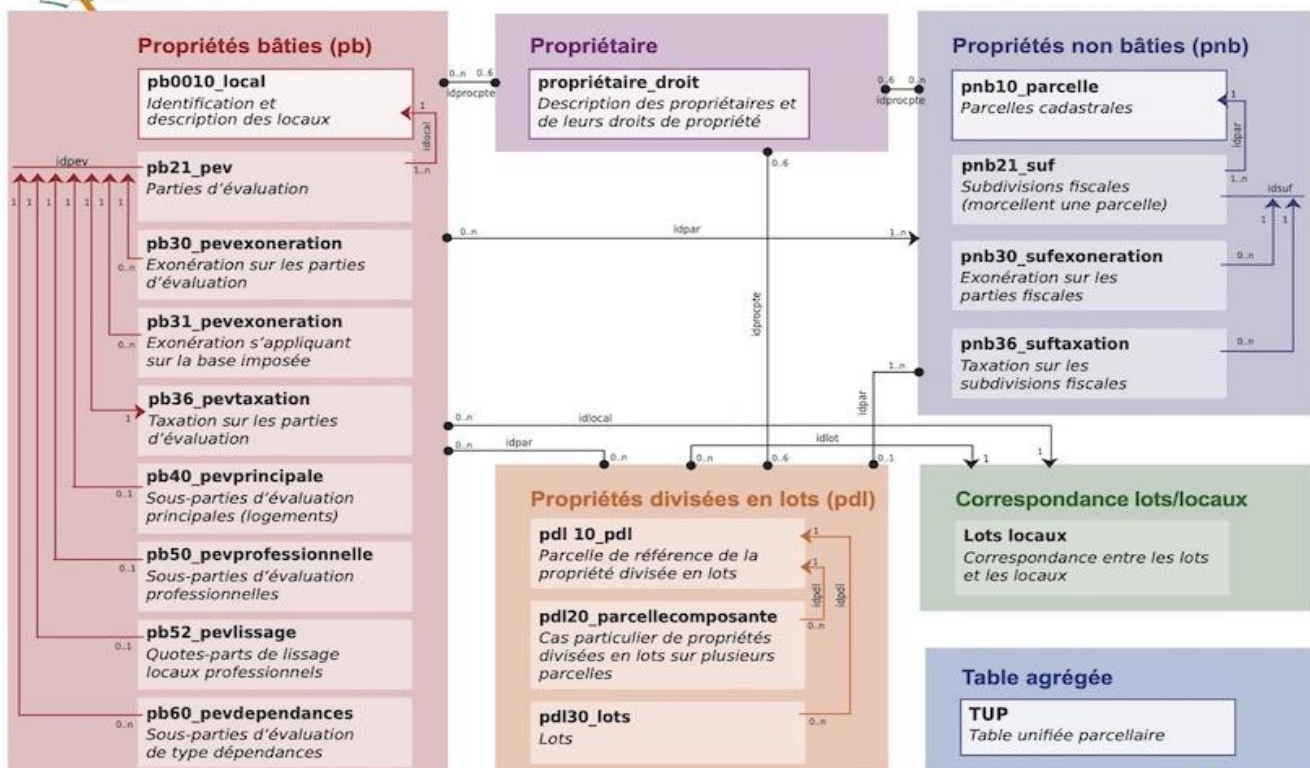
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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