
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC du Clermontais

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 0,11 %.

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

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

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

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

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

Sommaire

Préambule

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

Annexe 1 Détail par commune

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

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

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

Annexe 3 Populations

Annexe 4 Fichiers fonciers et CEREMA

1. Synthèse 2021

Taux de TEOM parmi les adhérents

Taux minimum	17,7%
Taux moyen pondéré	17,7%
Taux maximum	17,7%

Produit de TEOM levé sur le territoire

4 841 772 €

Part provenant des ménages	85%
Part provenant des professionnels	13%
Part provenant des dépendances	2%

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

227 €/local

Appartements uniquement	171 €/local
Maisons uniquement	246 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

516 €/local

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

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.
Aspiran	1 545 328	17,70%	273 651	5,7%	164
Brignac	598 767	17,70%	105 978	2,2%	110
Cabrières	413 734	17,70%	73 249	1,5%	133
Canet	2 563 407	17,70%	453 710	9,4%	128
Ceyras	1 161 293	17,70%	205 579	4,3%	149
Clermont-l'Hérault	10 695 415	17,70%	1 887 269	39,0%	207
Fontès	1 071 159	17,70%	189 729	3,9%	180
Lacoste	305 113	17,70%	54 009	1,1%	177
Liausson	194 954	17,70%	34 507	0,7%	232
Lieurancabrières	308 044	17,70%	54 516	1,1%	163
Mérifons	79 071	17,70%	13 998	0,3%	298
Mourèze	193 572	17,70%	34 235	0,7%	159
Nébian	1 378 554	17,70%	244 030	5,0%	168
Octon	458 261	17,70%	81 067	1,7%	156
Paulhan	3 475 053	17,70%	615 450	12,7%	153
Péret	936 285	17,70%	165 742	3,4%	155
Saint-Félix-de-Lodez	1 111 941	17,70%	196 751	4,1%	170
Salasc	305 404	17,70%	54 081	1,1%	174

Usclas-d'Hérault	406 034	17,70%	71 866	1,5%	164
Valmascle	32 371	17,70%	5 732	0,1%	125
Villeneuve	150 383	17,70%	26 623	0,6%	392
CC du Clermontais	27 384 143	17,68%	4 841 772	100,0%	170

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

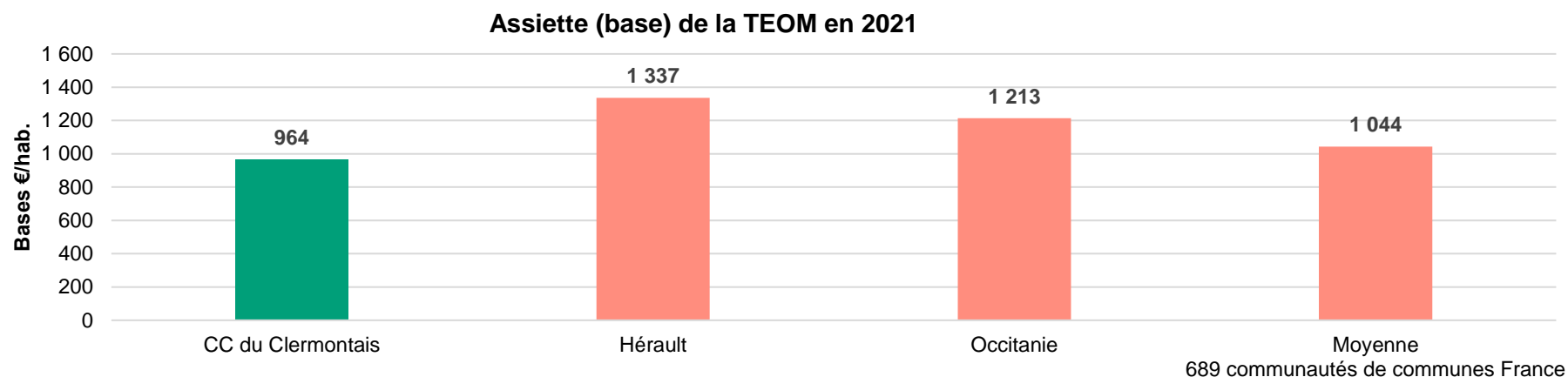
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



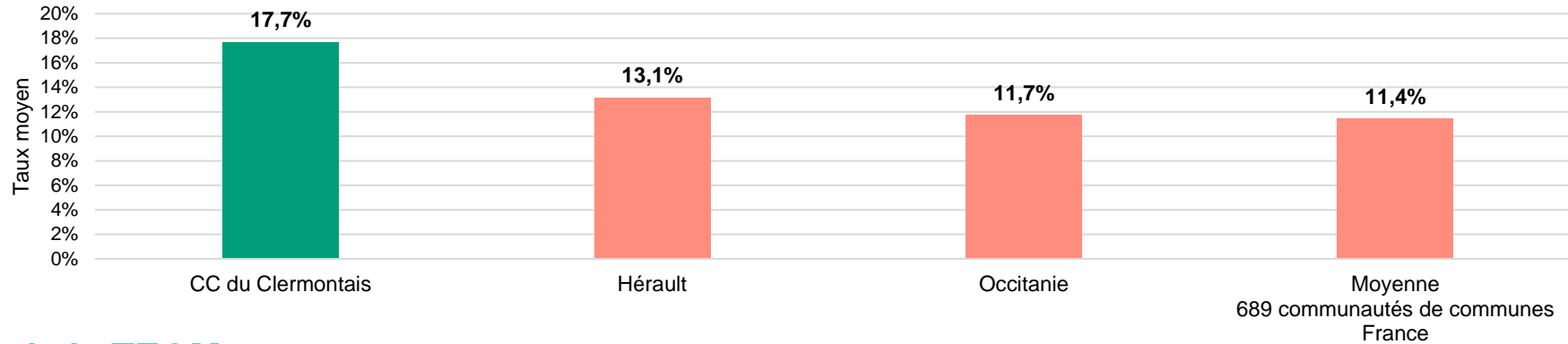
Taux de la TEOM

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.

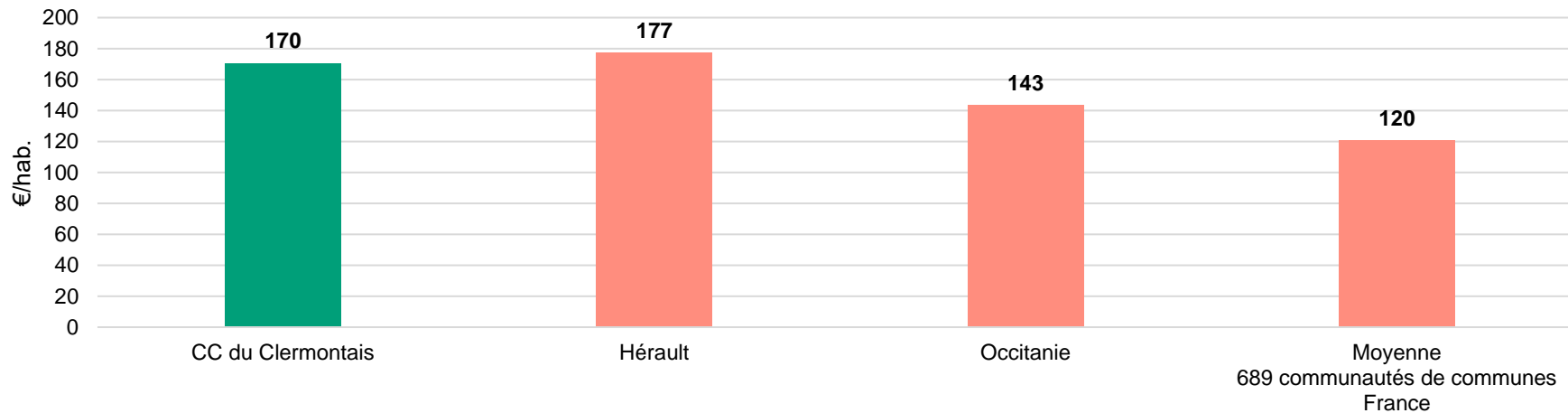
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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

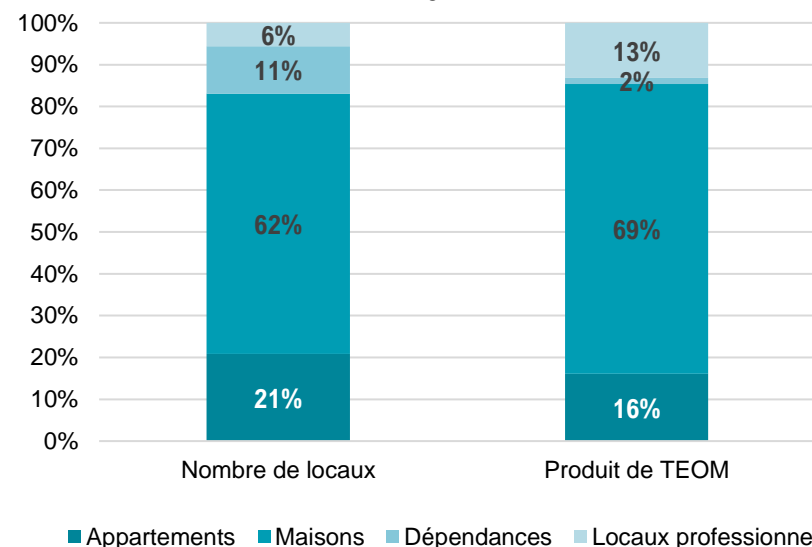
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	4 560	21%	780 500	16%
Maisons	13 630	62%	3 356 700	69%
Dépendances	2 470	11%	73 200	2%
Locaux professionnels	1 230	6%	636 600	13%
Total	21 890	100%	4 847 000	100%

Les locaux professionnels représentent 6 % des locaux et contribuent à 13 % 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

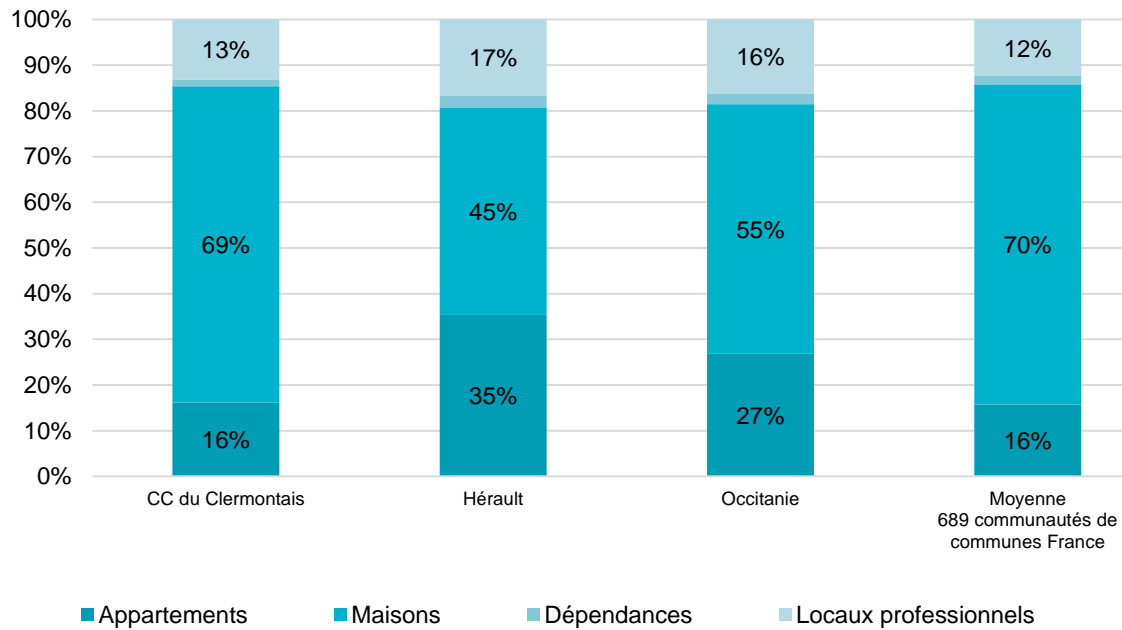
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 410 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	1 592	83%	797 000	62%
Locaux professionnels	334	17%	482 000	38%
Total	1 926	100%	1 279 000	100%

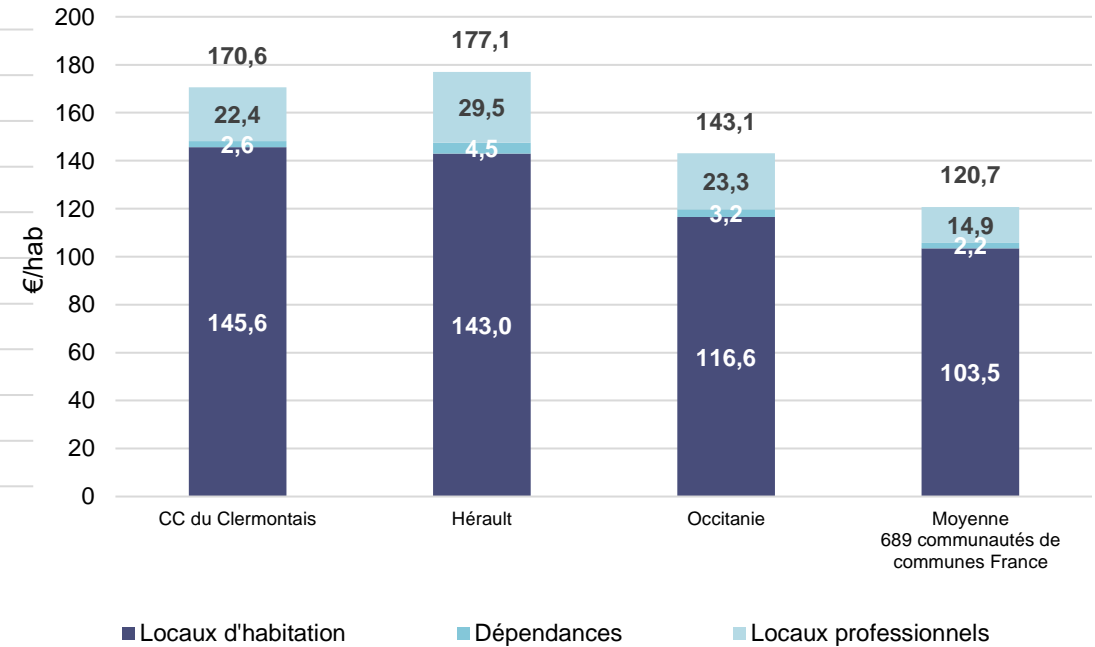
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 17 % en nombre (334 locaux) et 38 % en contribution (482000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

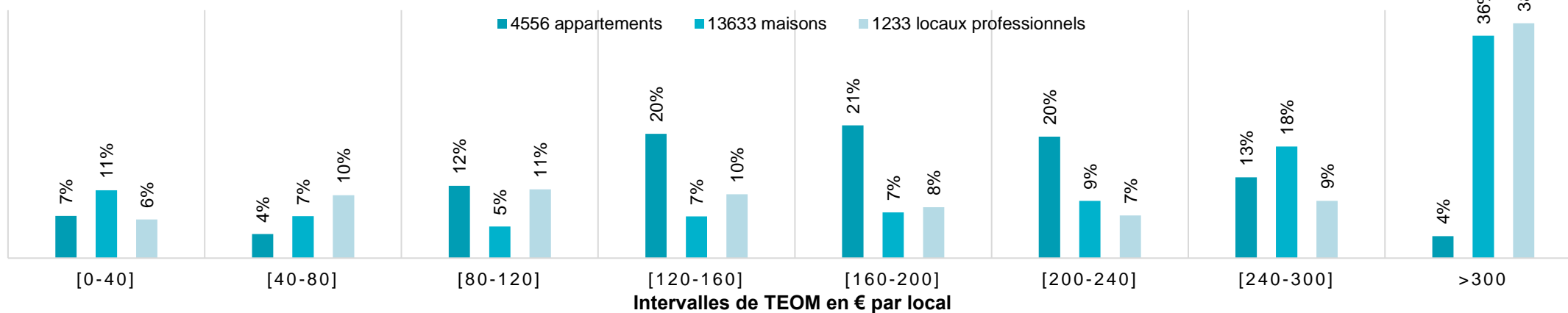


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 85 % - 145,6 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 13 % contre 17 % dans le département.

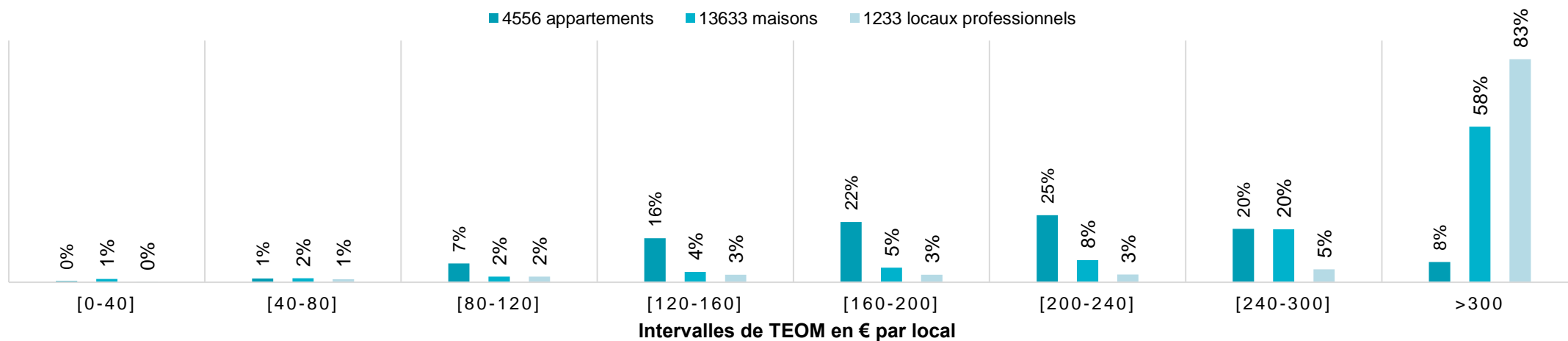
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



38 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 83 % de la TEOM des locaux non ménagers.

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



5. Détail selon l'occupation des locaux

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

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

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

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

Répartition des locaux selon leur occupation

Nombre de locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	2 710	1 180	670	-	4 560
Maisons	1 570	11 130	930	-	13 630
Dépendances	610	1 450	370	50	2 480
Locaux professionnels	760	310	60	100	1 230
Total	5 650	14 070	2 030	150	21 900

Répartition du total hors dépendances

26% 64% 9% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	48%	8%	33%	-	21%
Maisons	28%	79%	46%	-	62%
Dépendances	11%	10%	18%	33%	11%
Locaux professionnels	13%	2%	3%	67%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

48 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 2710 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	478 100	199 100	103 300	-	780 500
Maisons	358 500	2 810 900	187 300	-	3 356 700
Dépendances	10 700	51 100	10 000	1 400	73 200
Locaux professionnels	466 200	131 500	16 600	22 300	636 600
Total	1 313 500	3 192 600	317 200	23 700	4 847 000

Répartition du total 27% 66% 7% 0% 100%

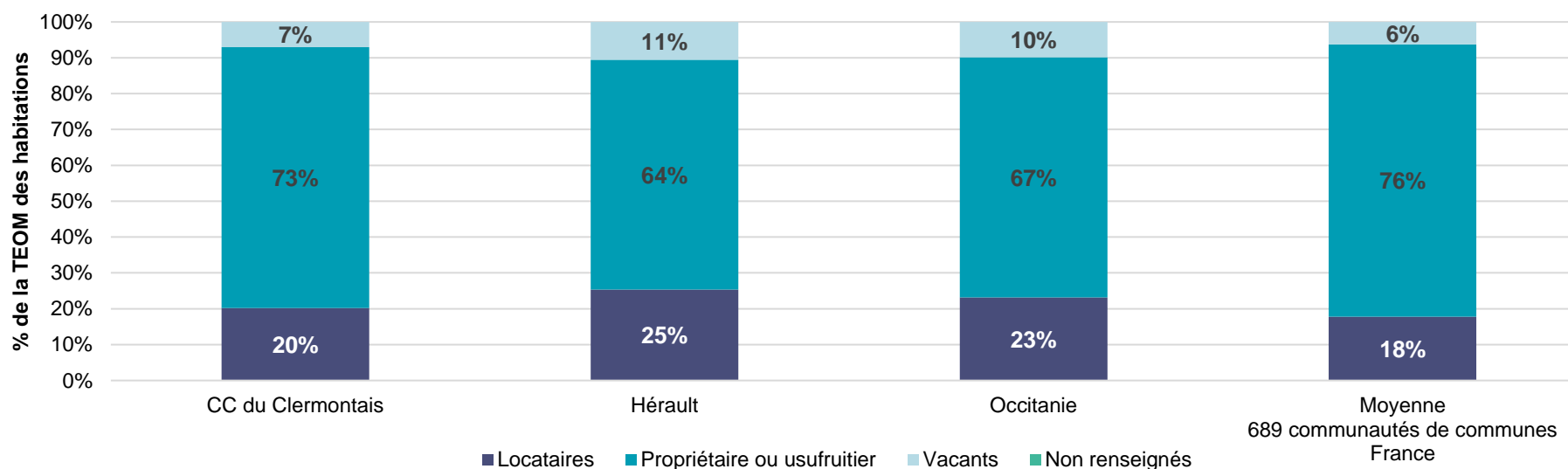
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 7 % du total, soit 317200 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 27 % du total, soit 1313500 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 66 % du produit total de la taxe, soit 3192600 €.

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 64 % à l'échelle départementale.

6. Dispersion des montants de TEOM

La dispersion des montants de TEOM est indiquée ici par type de local à l'échelle de la collectivité.

Une indication de la dispersion par commune est donnée en annexe 2.

Grille de lecture des graphiques en "boîte à moustache" appliquée à la dispersion des montants de TEOM :

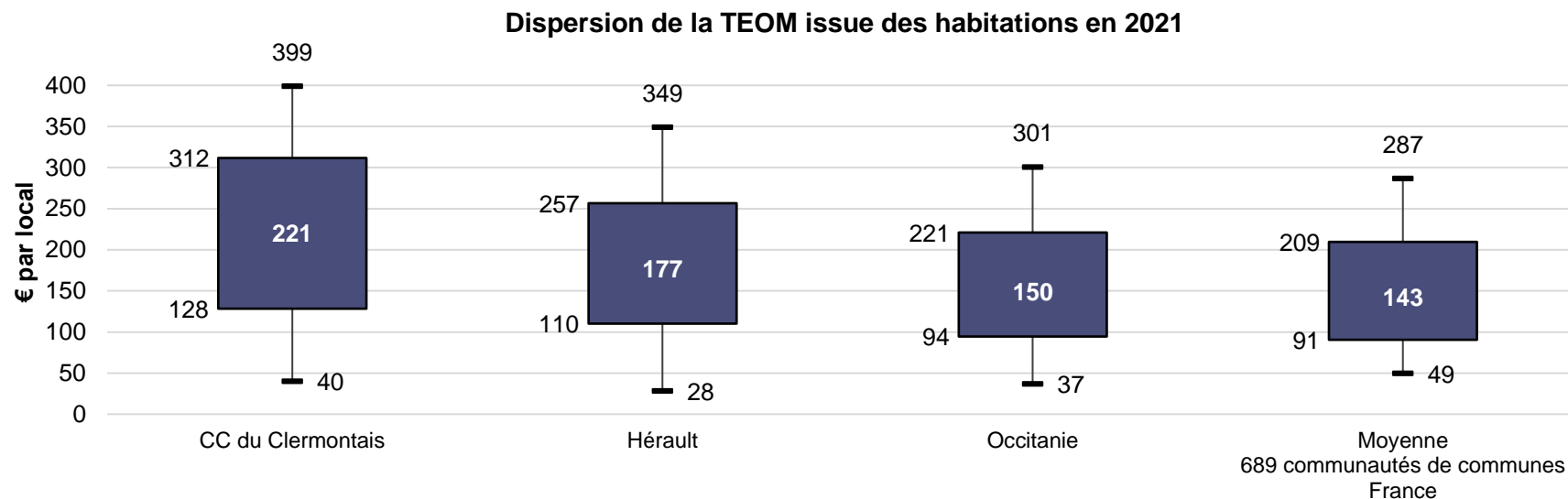
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en 2 - 50 % paient plus, 50 % paient moins ;
 - 3ème quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 75 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus élevés ;
 - 9ème décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 90 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus élevés ;
- 50 % des valeurs sont comprises entre le 1er et 3ème quartile (la boîte) ; 80 % entre le 1er et le 9ème décile (les moustaches).

6.1 TEOM provenant des locaux d'habitation

Les locaux considérés dans cette partie sont les appartements et les maisons hors dépendances.

TEOM moyenne des locaux d'habitation

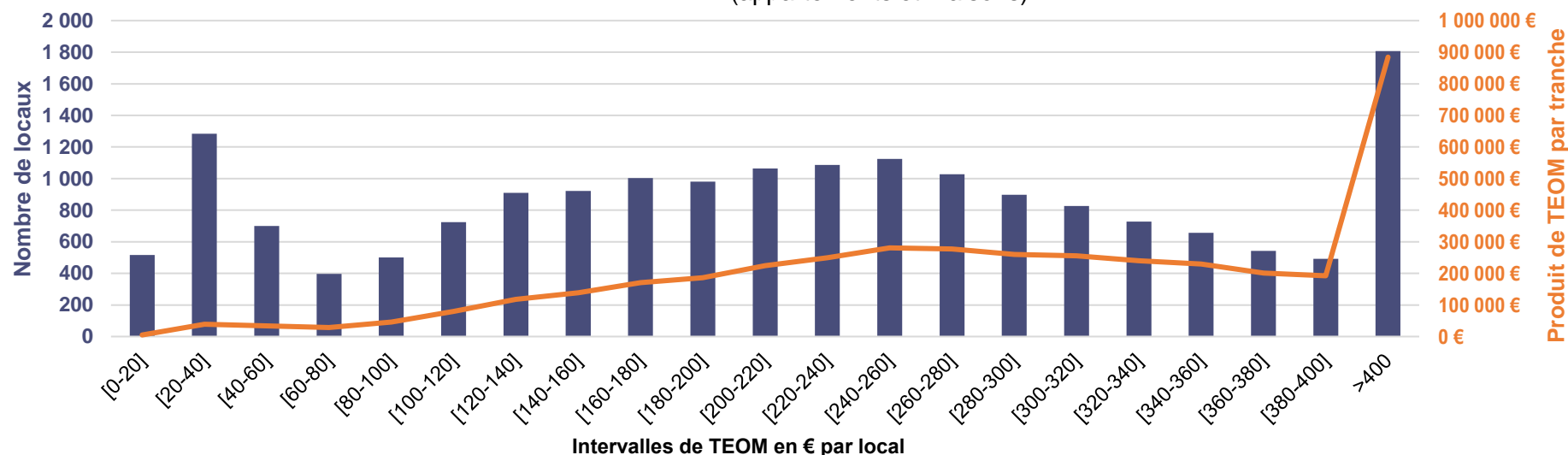
227 €/local



Autour d'une médiane de 221 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 128 et 312 €, 80 % entre 40 et 399 €.

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

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

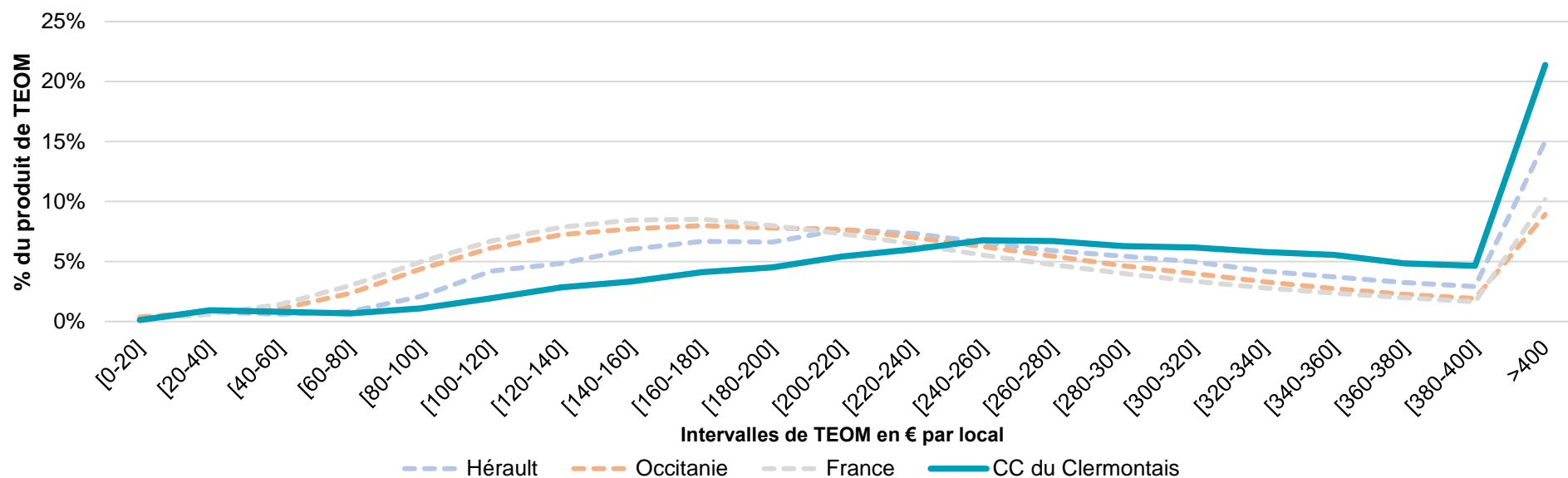


21,4 % de la TEOM issue des habitations provient de 9,9 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	517	2,8%	4 998 €	0,1%
[20€-40€]	1 284	7,1%	38 776 €	0,9%
[40€-60€]	700	3,8%	33 468 €	0,8%
[60€-80€]	397	2,2%	28 204 €	0,7%
[80€-100€]	500	2,7%	45 443 €	1,1%
[100€-120€]	725	4,0%	79 915 €	1,9%
[120€-140€]	910	5,0%	118 003 €	2,9%
[140€-160€]	921	5,1%	138 197 €	3,3%
[160€-180€]	1 003	5,5%	170 316 €	4,1%
[180€-200€]	980	5,4%	186 369 €	4,5%
[200€-220€]	1 064	5,8%	223 987 €	5,4%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 087	6,0%	249 293 €	6,0%
[240€-260€]	1 124	6,2%	280 589 €	6,8%
[260€-280€]	1 028	5,7%	277 284 €	6,7%
[280€-300€]	897	4,9%	260 232 €	6,3%
[300€-320€]	826	4,5%	255 766 €	6,2%
[320€-340€]	727	4,0%	239 620 €	5,8%
[340€-360€]	657	3,6%	229 564 €	5,5%
[360€-380€]	543	3,0%	200 561 €	4,8%
[380€-400€]	492	2,7%	192 068 €	4,6%
> 400 €	1 807	9,9%	884 567 €	21,4%
Total	18 189	100,0%	4 137 220 €	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 du Clermontais	75%	9%	11%	4%	0%	1%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

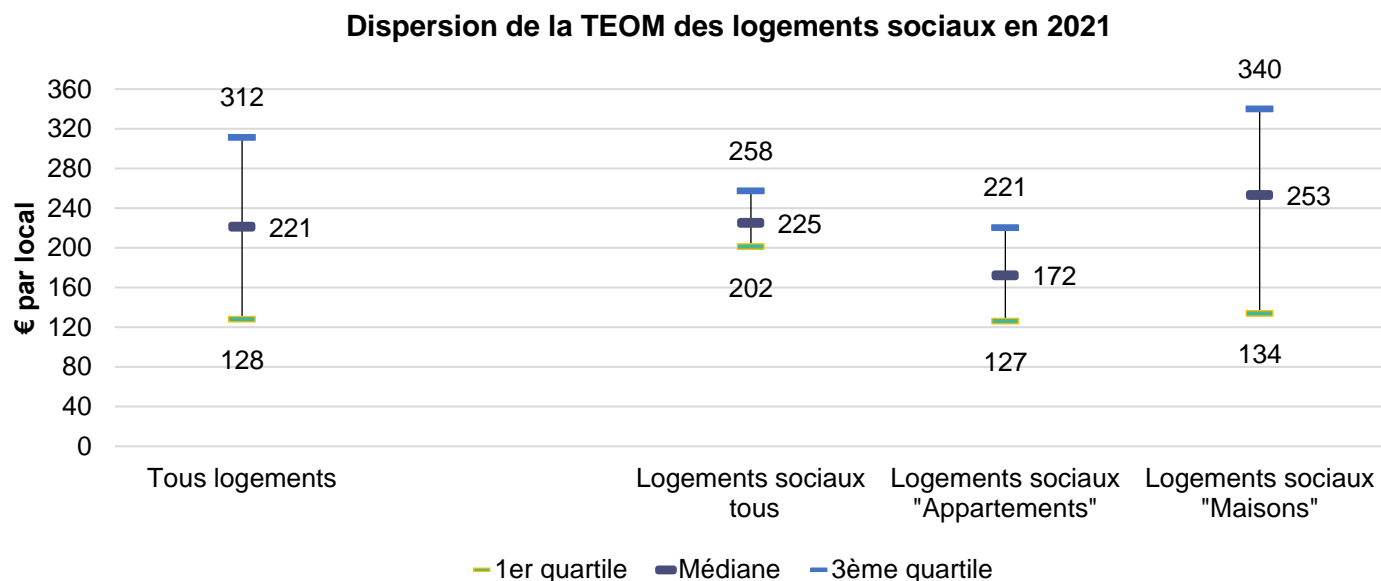
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

TEOM et habitat social

Le fichier foncier du CEREMA permet de distinguer les logements sociaux des autres locaux d'habitation.

Selon cette source, on estime que 1003 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (6 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 223000 € 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.



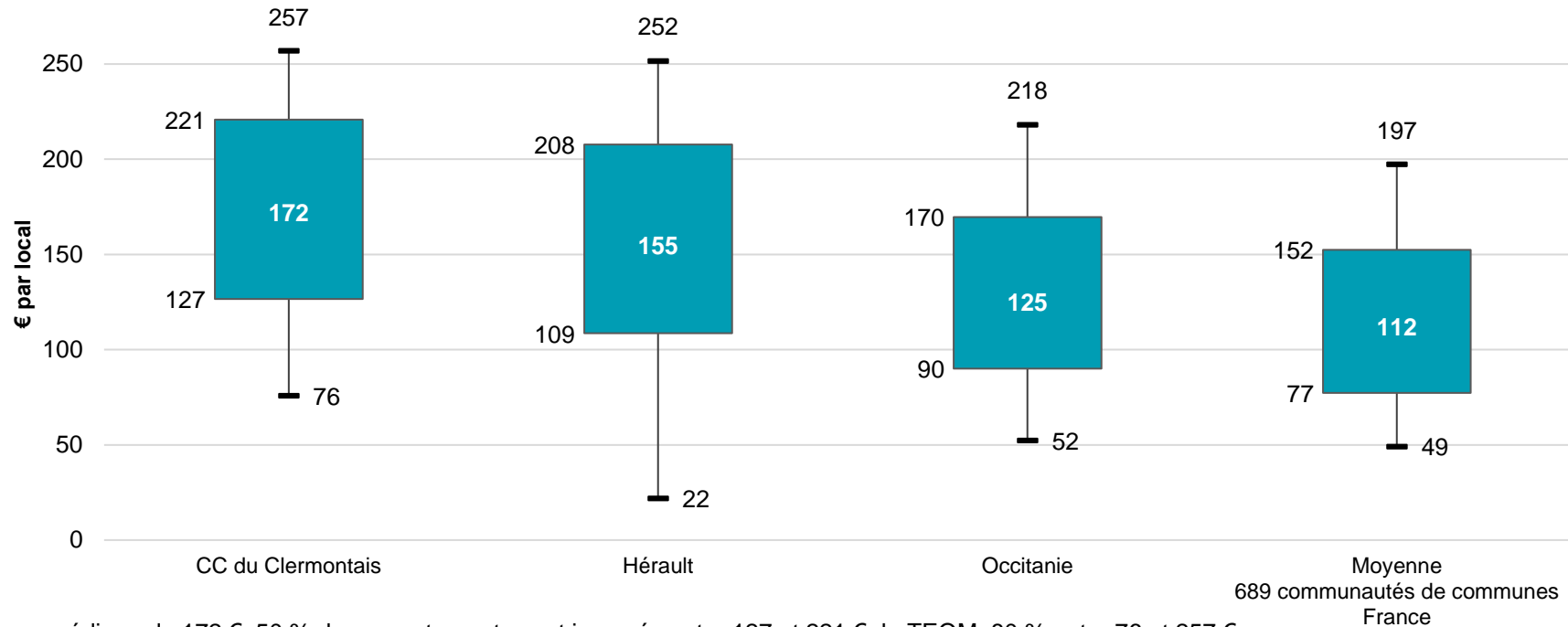
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 171 €/local

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

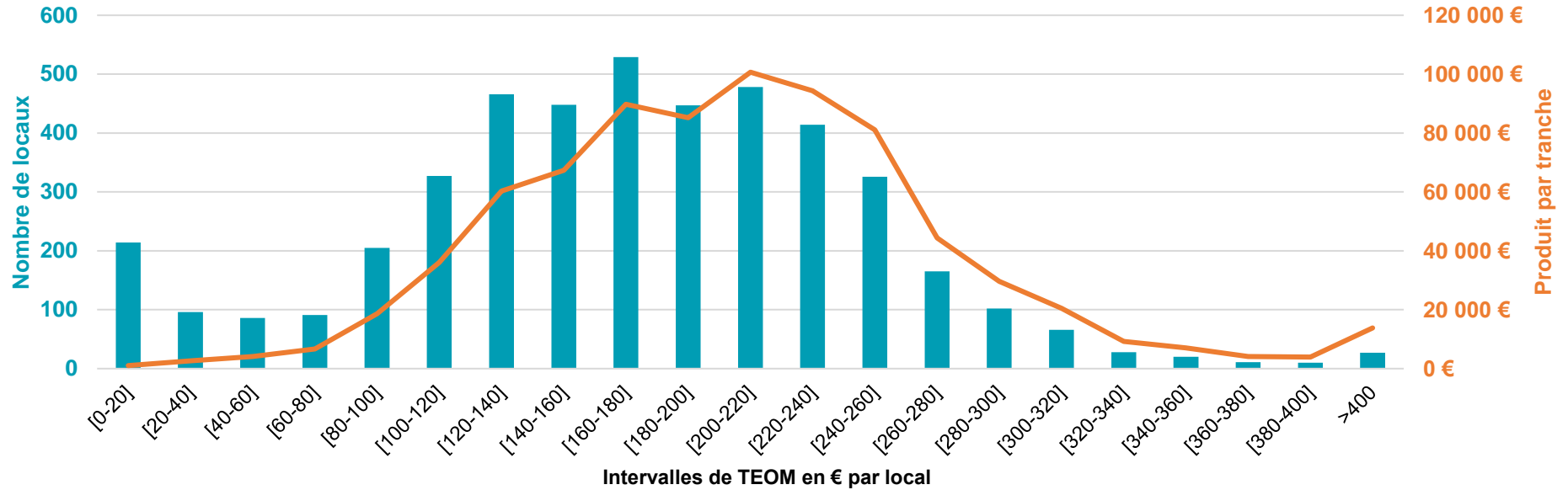


Autour d'une médiane de 172 €, 50 % des appartements sont imposés entre 127 et 221 € de TEOM, 80 % entre 76 et 257 €.

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

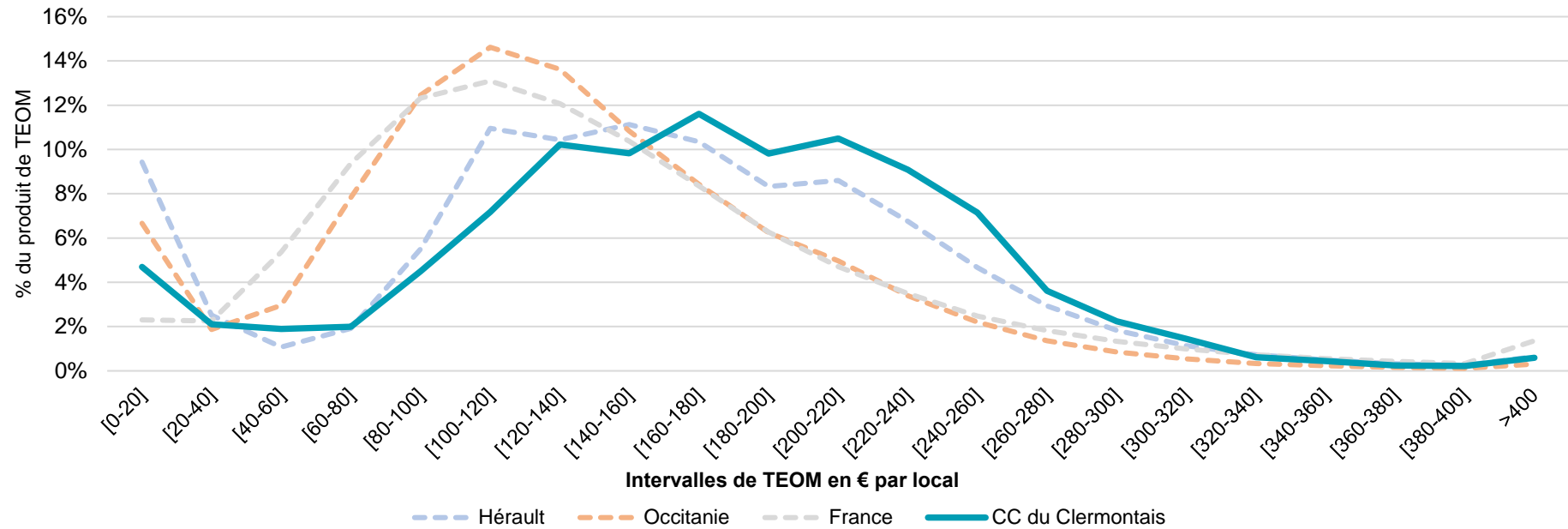


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (4,7 % des appartements) représente 1035,6269994149 € soit 0,1 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	214	4,7%	1 036 €	0,1%
[20€-40€]	96	2,1%	2 621 €	0,3%
[40€-60€]	86	1,9%	4 134 €	0,5%
[60€-80€]	91	2,0%	6 655 €	0,9%
[80€-100€]	205	4,5%	18 665 €	2,4%
[100€-120€]	327	7,2%	36 019 €	4,6%
[120€-140€]	466	10,2%	60 343 €	7,7%
[140€-160€]	448	9,8%	67 385 €	8,6%
[160€-180€]	529	11,6%	89 771 €	11,5%
[180€-200€]	447	9,8%	85 198 €	10,9%
[200€-220€]	478	10,5%	100 670 €	12,9%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	414	9,1%	94 361 €	12,1%
[240€-260€]	326	7,2%	81 052 €	10,4%
[260€-280€]	165	3,6%	44 409 €	5,7%
[280€-300€]	102	2,2%	29 643 €	3,8%
[300€-320€]	66	1,4%	20 482 €	2,6%
[320€-340€]	28	0,6%	9 215 €	1,2%
[340€-360€]	20	0,4%	7 002 €	0,9%
[360€-380€]	11	0,2%	4 093 €	0,5%
[380€-400€]	10	0,2%	3 916 €	0,5%
> 400 €	27	0,6%	13 845 €	1,8%
Total	4 556	100,0%	780 514 €	100,0%

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



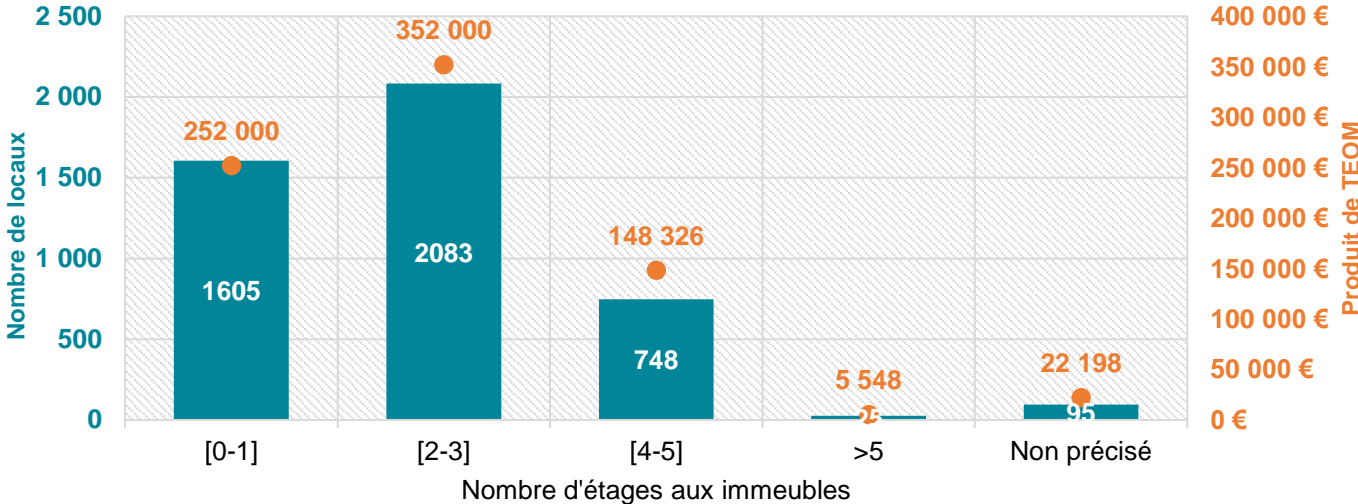
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

Répartition des appartements selon le nombre d'étages des immeubles

	0-1 étage	2-3 étages	4-5 étages	>5 étages	Non précisé
CC du Clermontais	35%	46%	16%	1%	2%
Hérault	19%	44%	25%	7%	4%
Occitanie	25%	44%	21%	7%	3%

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

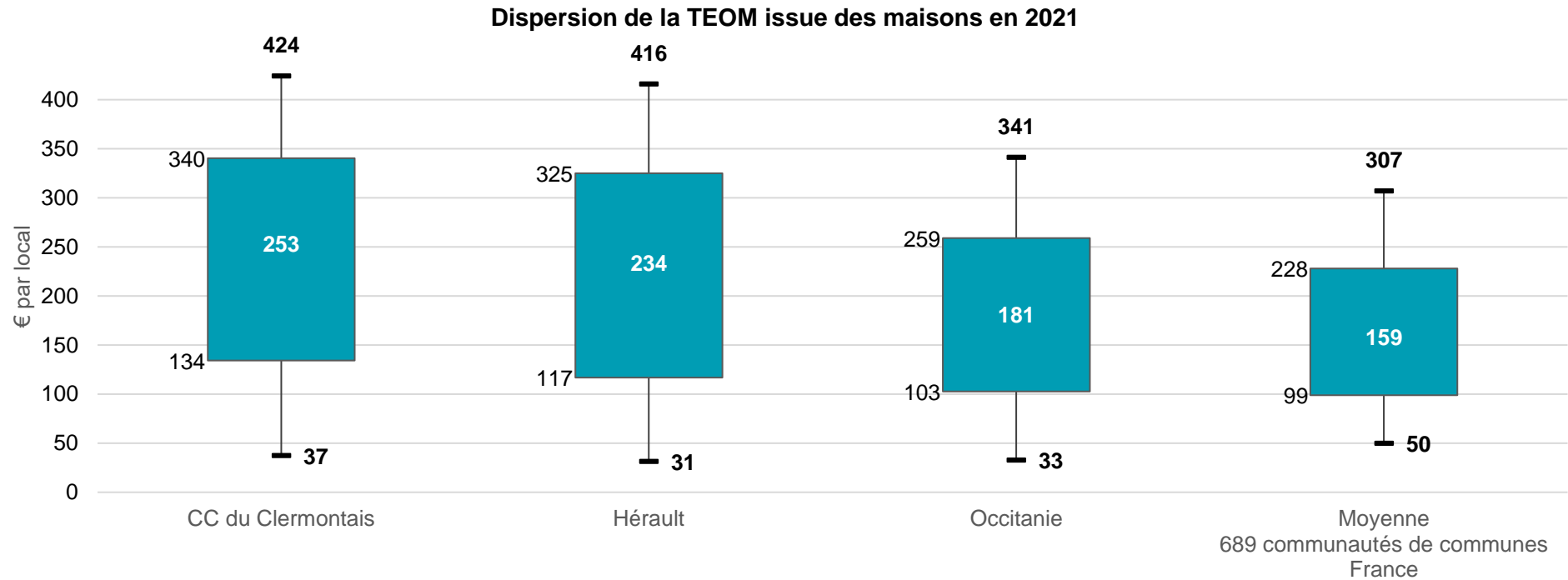
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

246 €/local

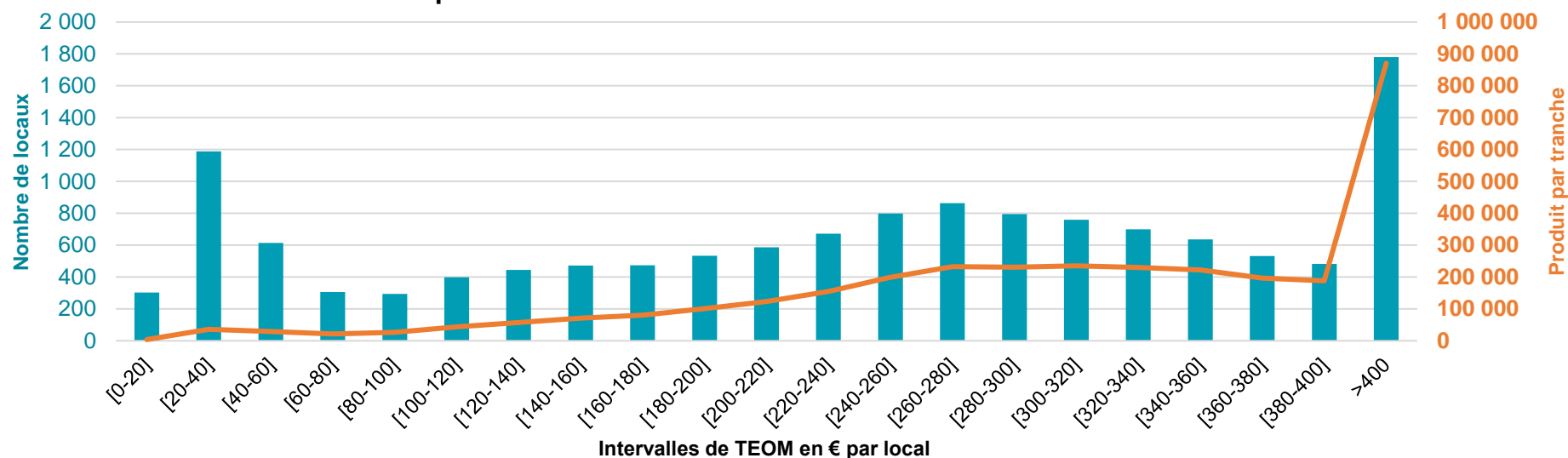


Autour d'une médiane de 253 €, 50 % des maisons sont imposées entre 134 et 340 € de TEOM, 80 % entre 37 et 424 €.

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).

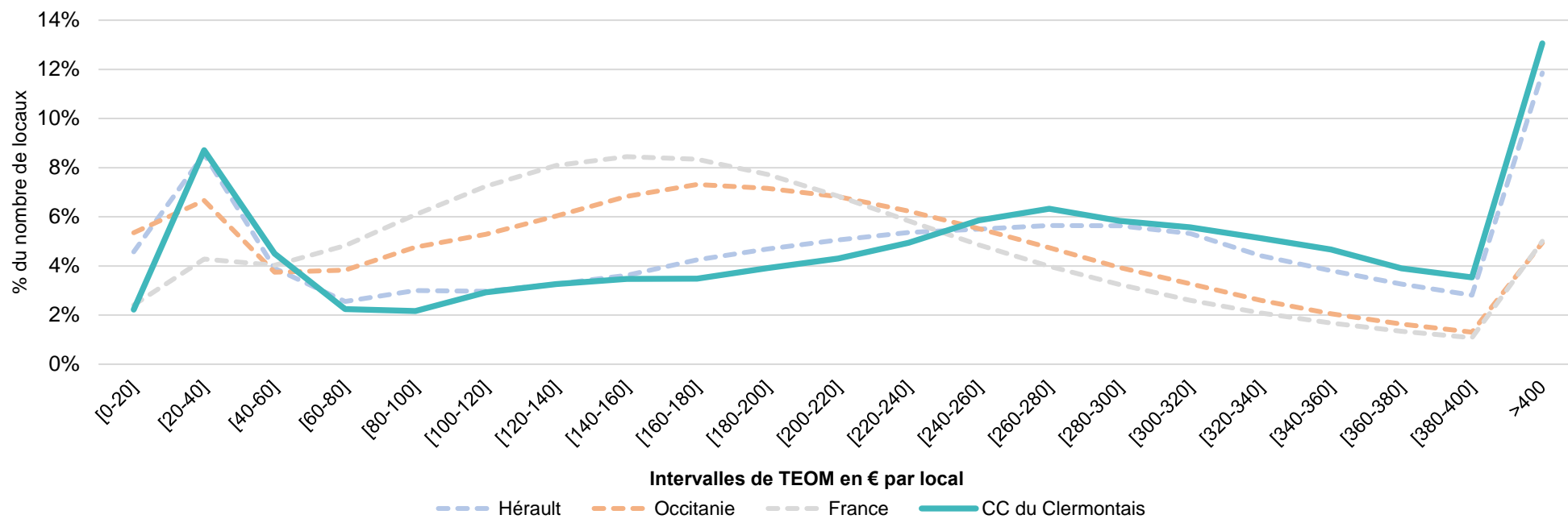
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	303	2,2%	3 962 €	0,1%
[20€-40€]	1 188	8,7%	36 155 €	1,1%
[40€-60€]	614	4,5%	29 334 €	0,9%
[60€-80€]	306	2,2%	21 548 €	0,6%
[80€-100€]	295	2,2%	26 778 €	0,8%
[100€-120€]	398	2,9%	43 896 €	1,3%
[120€-140€]	444	3,3%	57 660 €	1,7%
[140€-160€]	473	3,5%	70 812 €	2,1%
[160€-180€]	474	3,5%	80 545 €	2,4%
[180€-200€]	533	3,9%	101 171 €	3,0%
[200€-220€]	586	4,3%	123 317 €	3,7%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	673	4,9%	154 932 €	4,6%
[240€-260€]	798	5,9%	199 537 €	5,9%
[260€-280€]	863	6,3%	232 874 €	6,9%
[280€-300€]	795	5,8%	230 590 €	6,9%
[300€-320€]	760	5,6%	235 284 €	7,0%
[320€-340€]	699	5,1%	230 405 €	6,9%
[340€-360€]	637	4,7%	222 563 €	6,6%
[360€-380€]	532	3,9%	196 468 €	5,9%
[380€-400€]	482	3,5%	188 152 €	5,6%
> 400 €	1 780	13,1%	870 722 €	25,9%
Total	13 633	100,0%	3 356 704 €	100,0%

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



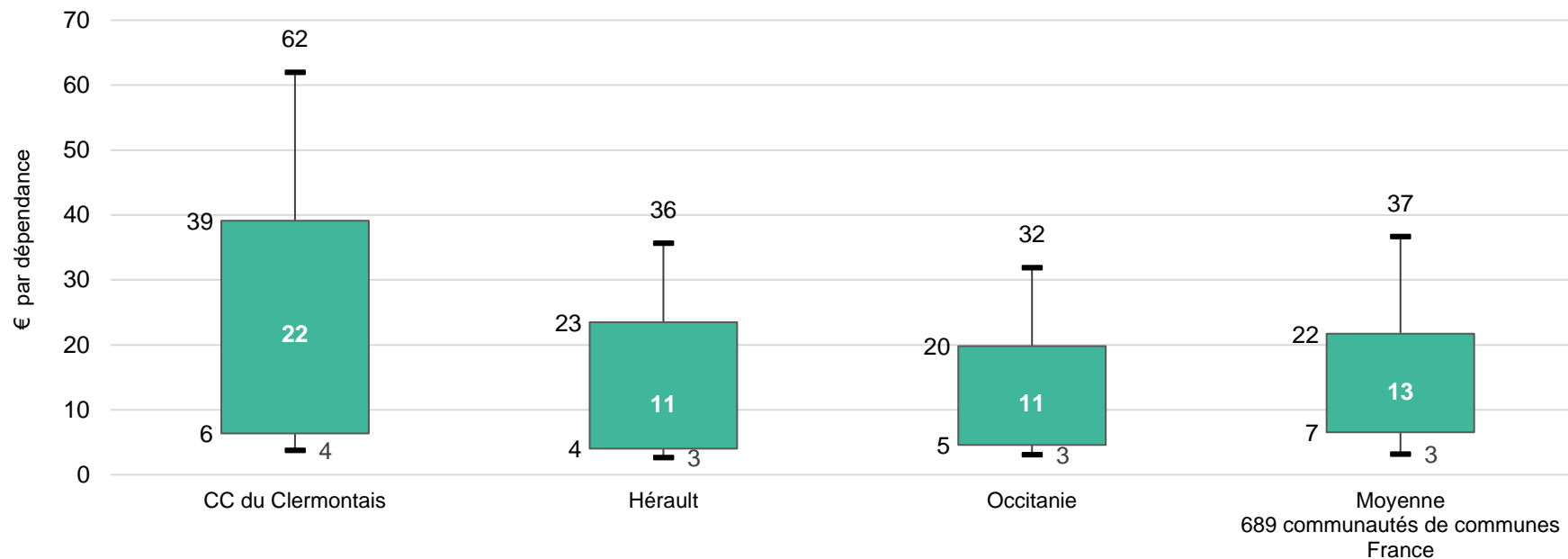
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

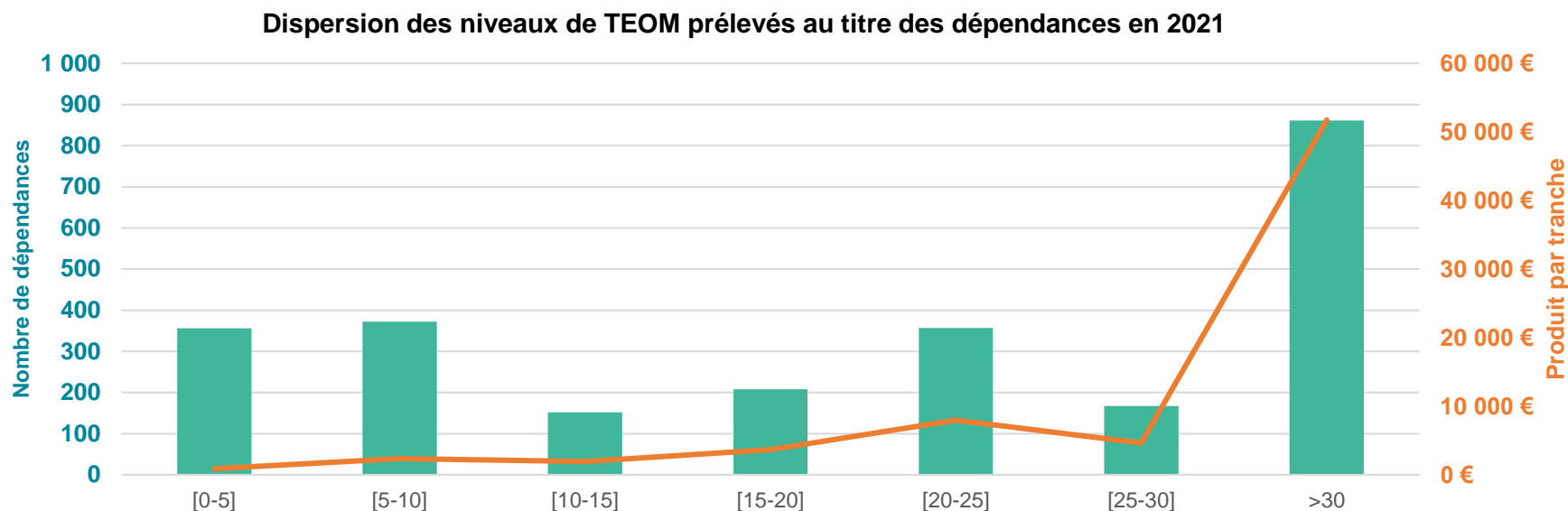
30 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



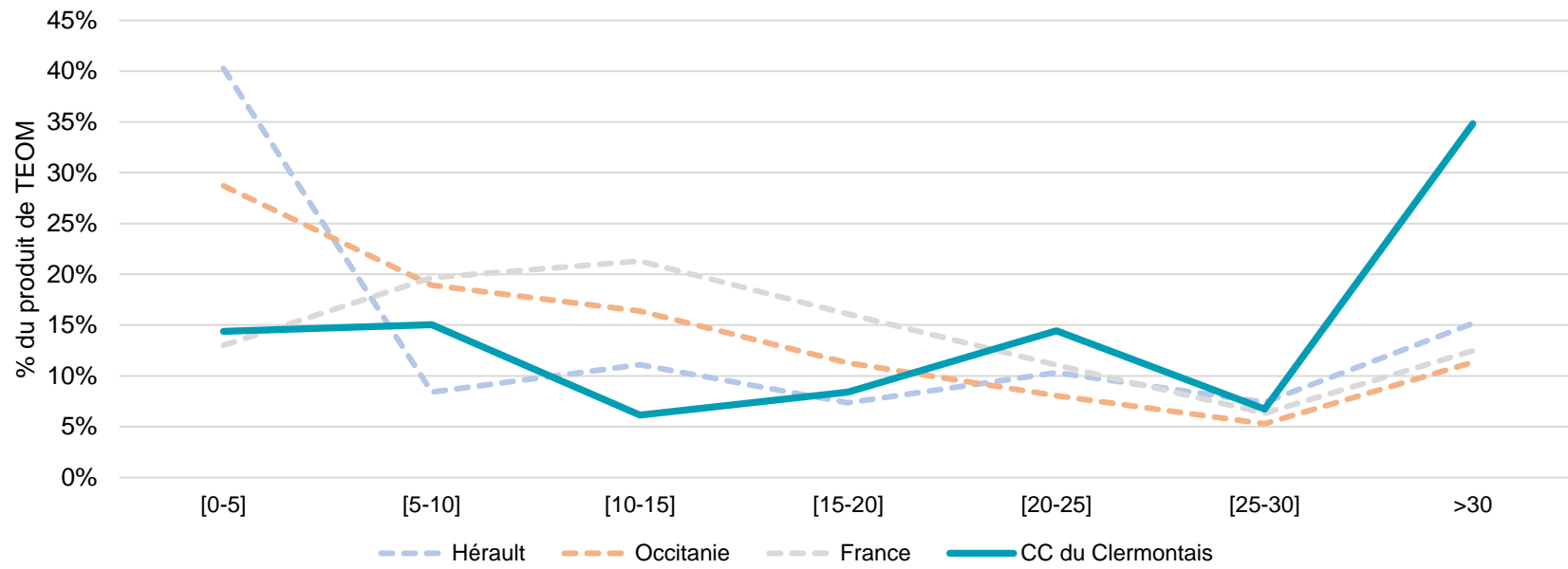
Autour d'une médiane de 22 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 6 et 39 € de TEOM, 80 % entre 4 et 62 €.

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]	356	14,4%	885 €	1,2%
[5-10]	372	15,0%	2 371 €	3,2%
[10-15]	152	6,1%	1 935 €	2,6%
[15-20]	208	8,4%	3 658 €	5,0%
[20-25]	357	14,4%	7 982 €	10,9%
[25-30]	167	6,8%	4 627 €	6,3%
>30	861	34,8%	51 740 €	70,7%
Total	2 473	100,0%	73 198 €	100,0%

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

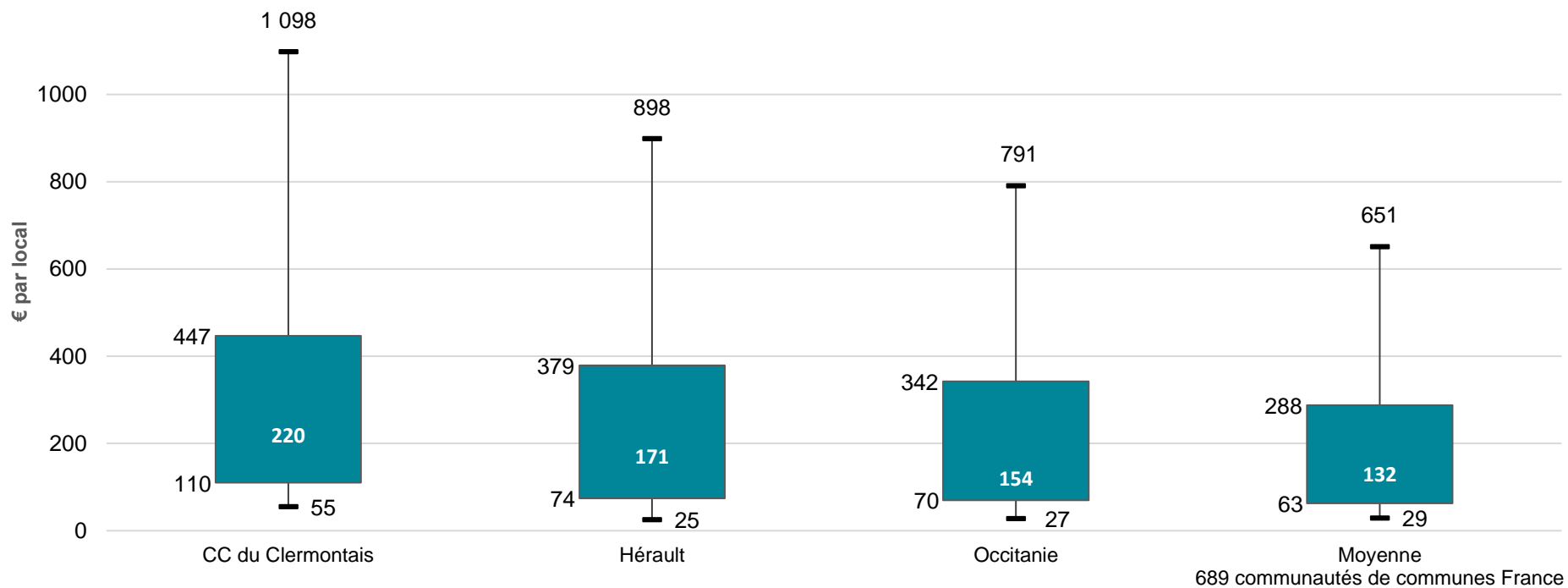


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

516 €/local

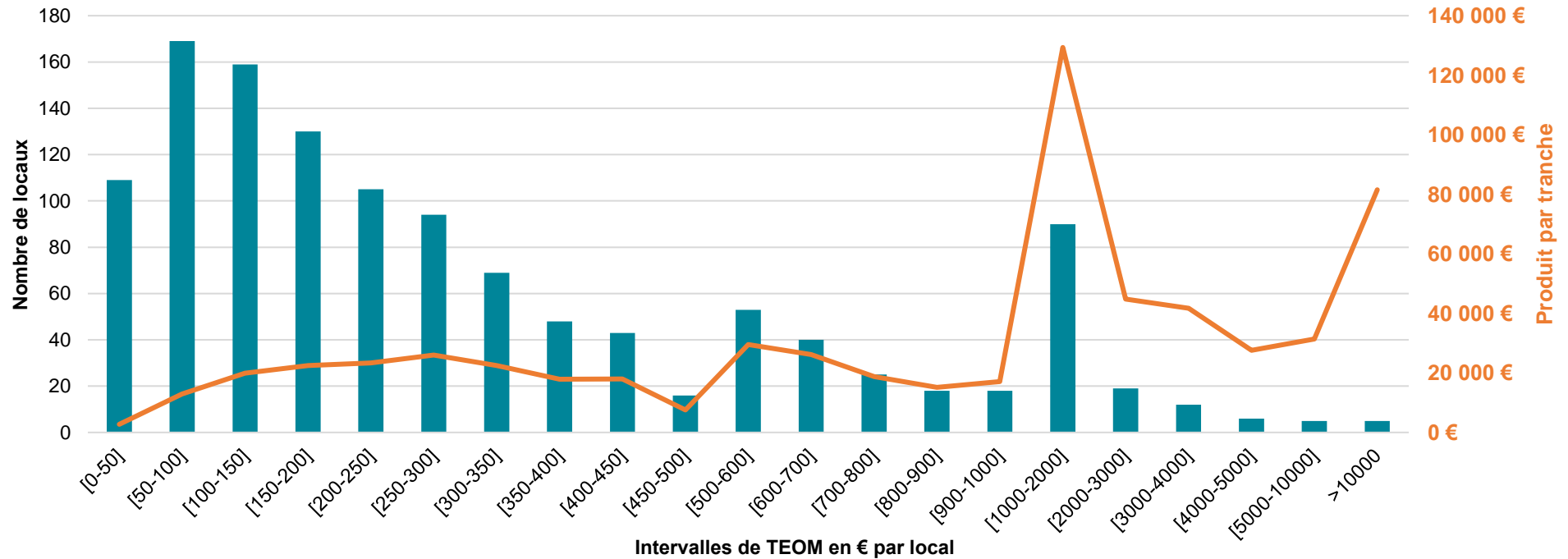
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 220 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 110 et 447 € de TEOM, 80 % entre 55 et 1098 €.

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).

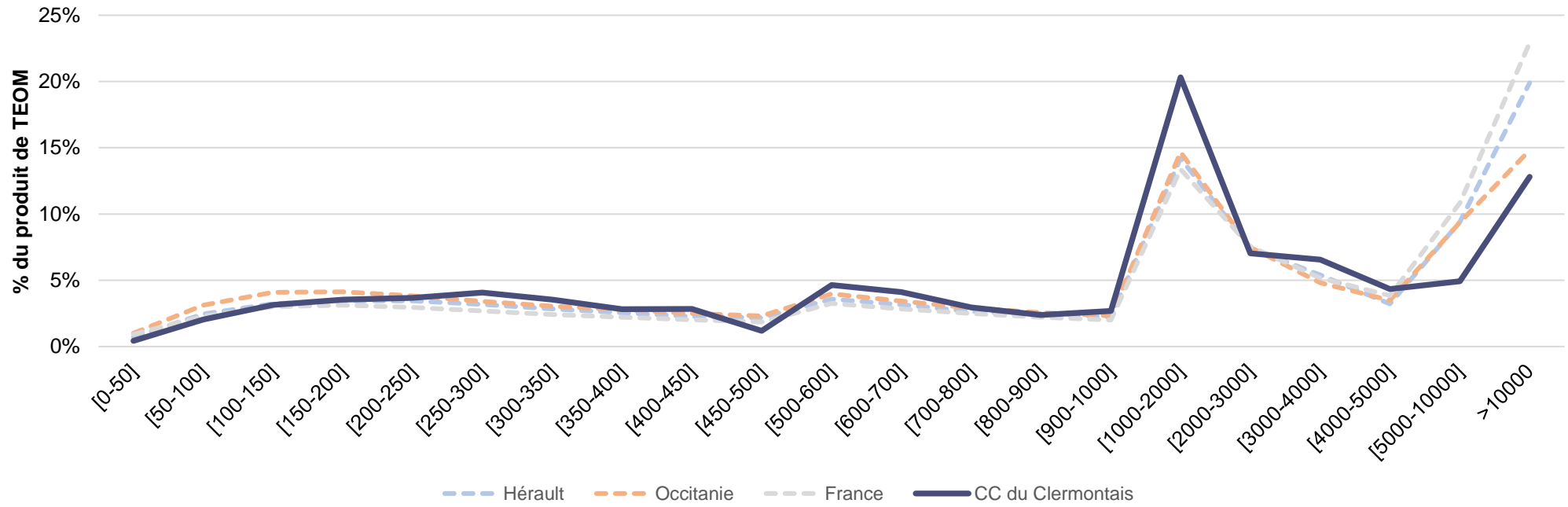
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	109	8,8%	2 737 €	0,4%
[50€-100€]	169	13,7%	12 963 €	2,0%
[100€-150€]	159	12,9%	19 956 €	3,1%
[150€-200€]	130	10,5%	22 508 €	3,5%
[200€-250€]	105	8,5%	23 400 €	3,7%
[250€-300€]	94	7,6%	25 971 €	4,1%
[300€-350€]	69	5,6%	22 494 €	3,5%
[350€-400€]	48	3,9%	17 898 €	2,8%
[400€-450€]	43	3,5%	18 014 €	2,8%
[450€-500€]	16	1,3%	7 563 €	1,2%
[500€-600€]	53	4,3%	29 535 €	4,6%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	40	3,2%	26 153 €	4,1%
[700€-800€]	25	2,0%	18 740 €	2,9%
[800€-900€]	18	1,5%	15 176 €	2,4%
[900€-1000€]	18	1,5%	17 053 €	2,7%
[1000€-2000€]	90	7,3%	129 337 €	20,3%
[2000€-3000€]	19	1,5%	44 813 €	7,0%
[3000€-4000€]	12	1,0%	41 721 €	6,6%
[4000€-5000€]	6	0,5%	27 595 €	4,3%
[5000€-10000€]	5	0,4%	31 391 €	4,9%
>10000 €	5	0,4%	81 560 €	12,8%
Total	1 233	100,0%	636 577 €	100,0%

Dispersion comparée des produits des locaux professionnels par tranche en 2021



Détail des locaux professionnels par type d'activité

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

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

Type de local	Nombre	Produits
Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m ²)	388	127100
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	34	86400
Bureaux et locaux divers assimilables	304	85700
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	195	83800
Ateliers et autres locaux assimilables	168	74700
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	ss	ss
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	21	41000
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	26	30800
Hôtels et locaux assimilables	22	19900
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	26	15200
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	8	10900
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	21	10000
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	6	3900
Stations-service, stations de lavage et assimilables	7	2300
Autres établissements	ss	ss

7. Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire

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

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

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

Exonérations	Nombre de locaux	Montant théorique de TEOM exonéré
Locaux exonérés de droit	97	
Locaux exonérés car vacants	1	281 €
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
ASPIRAN	1045	119	55	86%	10%	5%
BRIGNAC	481	21	12	94%	4%	2%
CABRIERES	398	61	13	84%	13%	3%
CANET	2012	81	50	94%	4%	2%
CEYRAS	810	51	35	90%	6%	4%
CLERMONT L'HERAULT	5958	1321	739	74%	16%	9%
FONTES	677	116	41	81%	14%	5%
LACOSTE	239	30	3	88%	11%	1%
LIAUSSON	159	8	3	94%	5%	2%
LIEURAN CABRIERES	229	34	5	85%	13%	2%
MERIFONS	72	4	1	94%	5%	1%
MOUREZE	146	15	12	84%	9%	7%
NEBIAN	961	87	18	90%	8%	2%
OCTON	411	44	25	86%	9%	5%
PAULHAN	2436	194	148	88%	7%	5%
PERET	758	128	17	84%	14%	2%
ST FELIX DE LODEZ	738	46	35	90%	6%	4%
SALASC	267	22	4	91%	8%	1%
USCLAS D'HERAULT	284	74	3	79%	20%	1%
VALMASCLE	33	1	2	92%	3%	6%
VILLENEUVETTE	75	16	12	73%	16%	12%
TOTAL	18189	2473	1233	83%	11%	6%

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
ASPIRAN	150	3	13	91%	2%	8%
BRIGNAC	110	1	2	97%	1%	2%
CABRIERES	132	4	3	94%	3%	2%
CANET	126	1	3	98%	1%	2%
CEYRAS	142	1	7	95%	1%	5%
CLERMONT L'HERAULT	152	4	55	72%	2%	26%
FONTES	157	5	20	86%	3%	11%
LACOSTE	170	4	1	97%	2%	1%
LIAUSSON	226	1	6	97%	1%	3%
LIEURAN CABRIERES	159	3	1	97%	2%	1%
MERIFONS	304	5	10	95%	2%	3%
MOUREZE	134	2	31	80%	1%	18%
NEBIAN	165	2	2	97%	1%	1%
OCTON	143	2	10	92%	1%	7%
PAULHAN	141	2	10	92%	1%	7%
PERET	153	4	2	96%	3%	1%
SALASC	176	2	1	98%	1%	1%
ST FELIX DE LODEZ	156	1	12	92%	1%	7%
USCLAS D'HERAULT	160	6	1	96%	4%	1%
VALMASCLE	126	2	2	97%	2%	2%
VILLENEUVETTE	300	10	75	78%	3%	19%

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
Aspiran	143	234	323
Brignac	137	230	287
Cabrières	109	158	228
Canet	95	228	318
Ceyras	128	247	346
Clermont-l'Hérault	142	217	299
Fontès	153	231	320
Lacoste	94	185	316
Liausson	110	166	266
Lieuran-Cabrières	115	220	330
Mérifons	56	162	277
Mourèze	103	170	246
Nébian	147	251	338
Octon	94	169	247
Paulhan	136	240	321
Péret	110	204	298
Saint-Félix-de-Lodez	112	243	359
Salasc	102	196	279
Usclas-d'Hérault	94	255	369
Valmascle	92	164	238
Villeneuve	135	212	307

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Aspiran	102	168	216
Brignac	108	132	165
Cabrières	87	103	142
Canet	73	129	174
Ceyras	130	169	195
Clermont-l'Hérault	134	182	224
Fontès	142	182	220
Lacoste	85	97	144
Liausson	95	116	130
Lieuran-Cabrières	124	145	176
Mourèze	111	149	174
Nébian	114	167	215
Octon	96	131	144
Paulhan	122	173	225
Péret	19	82	115
Saint-Félix-de-Lodez	119	161	203
Salasc	112	124	137
Usclas-d'Hérault	42	146	204
Villeneuve	120	184	253

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Aspiran	150	249	338
Brignac	151	236	292
Cabrières	115	172	239
Canet	101	244	325
Ceyras	124	264	360
Clermont-l'Hérault	174	293	381
Fontès	161	247	332
Lacoste	122	210	335
Liausson	119	186	292
Lieuran-Cabrières	112	231	334
Mérifons	56	162	277
Mourèze	103	176	265
Nébian	158	262	349
Octon	96	176	253
Paulhan	145	260	338
Péret	128	216	311
Saint-Félix-de-Lodez	104	268	372
Salasc	102	207	284
Usclas-d'Hérault	94	259	370
Valmascle	92	164	238
Villeneuve	136	259	319

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Fontès	1052
Clermont-l'Hérault	9126
Paulhan	4024
Canet	3540
Aspiran	1670
Ceyras	1378
Nébian	1451
Saint-Félix-de-Lodez	1156
Péret	1070
Brignac	961
Octon	520
Cabrières	549
Usclas-d'Hérault	437
Lacoste	306
Lieurancabrières	335
Salasc	310
Mourèze	215
Liausson	149
Villeneuve	68
Mérifons	47
Valmascle	46

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>

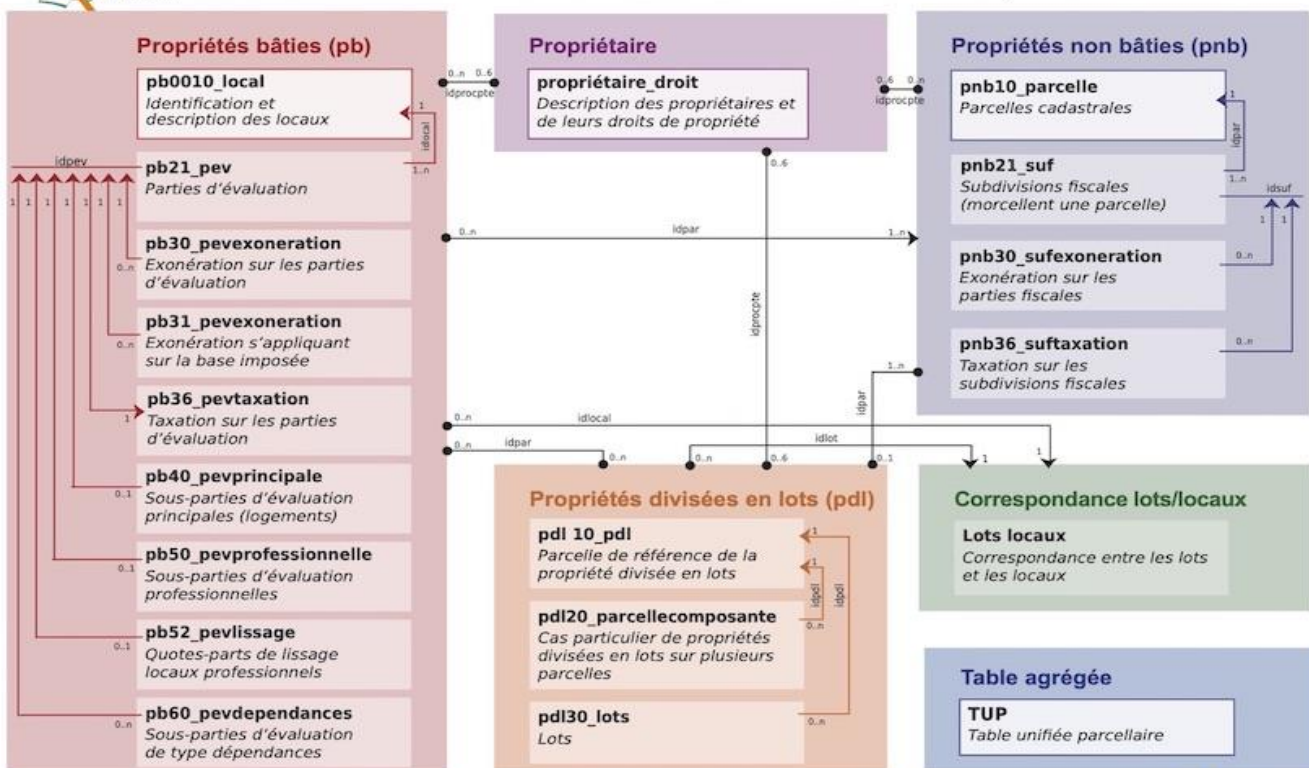
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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