
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC du Minervoisy au Caroux

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	0,0%
Taux moyen pondéré	17,5%
Taux maximum	17,4%

Produit de TEOM levé sur le territoire

	738 765 €
Part provenant des ménages	87%
Part provenant des professionnels	10%
Part provenant des dépendances	4%

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

	173 €/local
Appartements uniquement	153 €/local
Maisons uniquement	179 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

	295 €/local
Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Non

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

24%

2. Produit de TEOM levé sur le territoire

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

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

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

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

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

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

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

Produit de TEOM au sein des adhérents de la collectivité pour 2021					
Communes	Bases (€)	Taux voté (hors zonage)	Produit		
			€	% du total	€/hab.
Agel	-	0,00%	-	0,0%	0
Aigne	-	0,00%	-	0,0%	0
Aigues-Vives	-	0,00%	-	0,0%	0
Azillanet	-	0,00%	-	0,0%	0
Beaufort	-	0,00%	-	0,0%	0
Berlou	-	0,00%	-	0,0%	0
Boisset	39 090	17,44%	6 816	0,9%	175
Cassagnoles	-	0,00%	-	0,0%	0
Cesseroas	-	0,00%	-	0,0%	0
Colombières-sur-Orb	-	0,00%	-	0,0%	0
Courniou	533 808	17,44%	93 056	12,6%	150
Félines-Minervois	-	0,00%	-	0,0%	0
Ferrals-les-Montagnes	-	0,00%	-	0,0%	0
Ferrières-Poussarou	-	0,00%	-	0,0%	0
La Caunette	-	0,00%	-	0,0%	0
La Livinière	-	0,00%	-	0,0%	0
Minerve	-	0,00%	-	0,0%	0
Mons	-	0,00%	-	0,0%	0

Olargues	-	0,00%	-	0,0%	0
Olonzac	-	0,00%	-	0,0%	0
Oupia	-	0,00%	-	0,0%	0
Pardailhan	225 082	17,44%	39 256	5,3%	226
Prémian	-	0,00%	-	0,0%	0
Rieussec	88 593	17,44%	15 451	2,1%	188
Riols	787 600	17,44%	137 385	18,6%	189
Roquebrun	-	0,00%	-	0,0%	0
Saint-Étienne-d'Albagnan	-	0,00%	-	0,0%	0
Saint-Jean-de-Minervois	153 599	17,44%	26 784	3,6%	190
Saint-Julien	-	0,00%	-	0,0%	0
Saint-Martin-de-l'Arçon	-	0,00%	-	0,0%	0
Saint-Pons-de-Thomières	2 232 389	17,44%	390 174	52,8%	223
Saint-Vincent-d'Olargues	-	0,00%	-	0,0%	0
Siran	-	0,00%	-	0,0%	0
Vélieux	66 113	17,44%	11 534	1,6%	124
Verreries-de-Moussans	104 948	17,44%	18 309	2,5%	193
Vieussan	-	0,00%	-	0,0%	0
CC du Minervois au Caroux	4 231 222	17,46%	738 765	100,0%	199

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

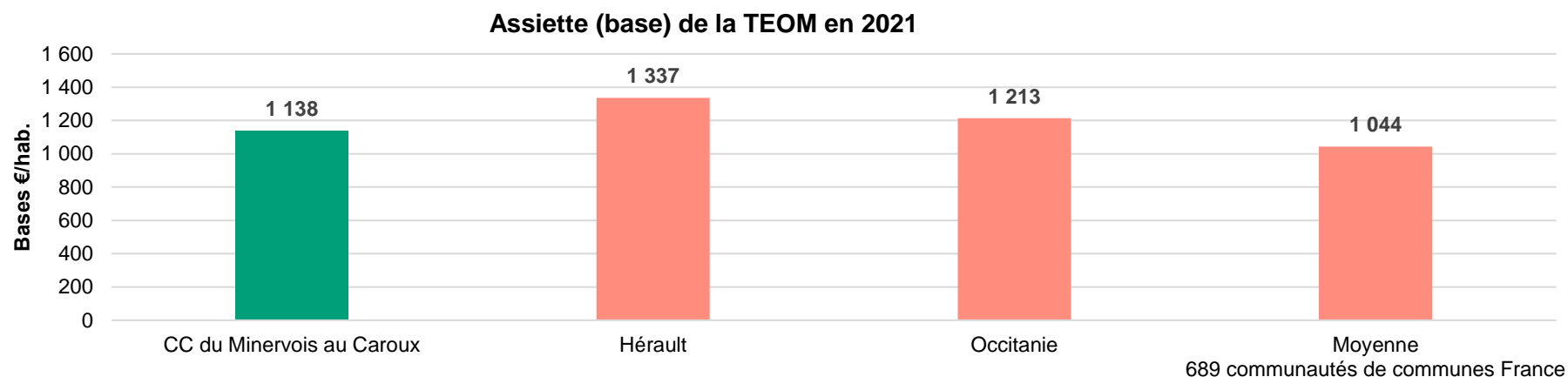
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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



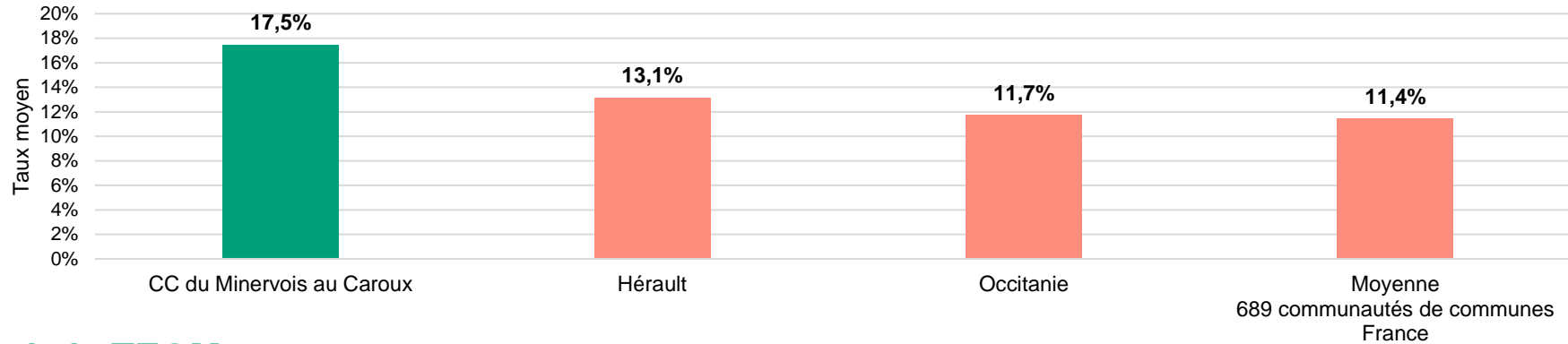
Taux de la TEOM

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.

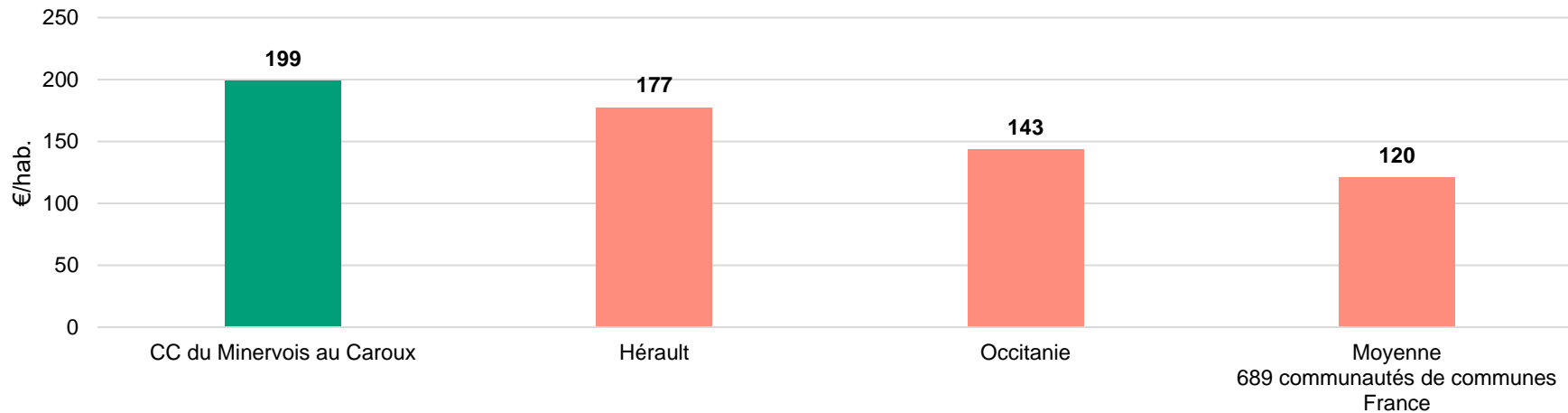
Les taux moyens indiqués ici correspondent au produit total de la TEOM levée divisé par le montant total des bases.

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, 87 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

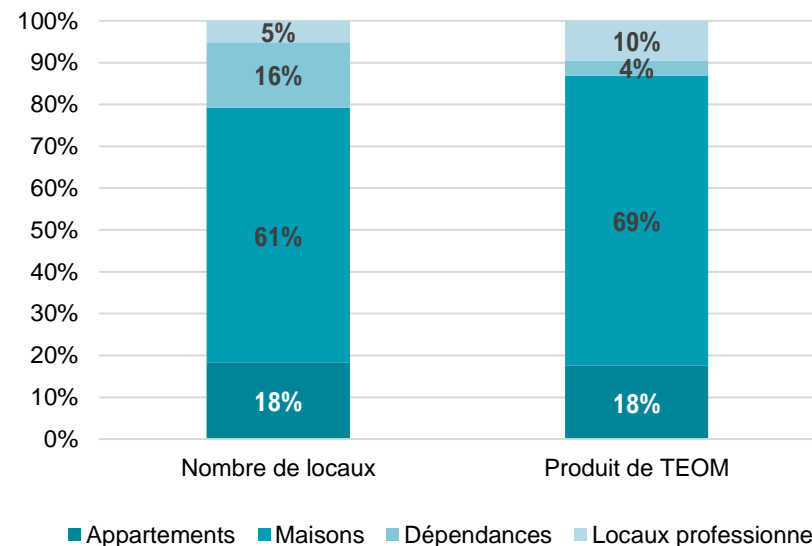
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	850	18%	130 000	18%
Maisons	2 850	61%	511 300	69%
Dépendances	730	16%	25 900	4%
Locaux professionnels	240	5%	70 700	10%
Total	4 670	100%	737 900	100%

Les locaux professionnels représentent 5 % des locaux et contribuent à 10 % de la TEOM.

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

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

Répartition de la TEOM par type de locaux en 2021



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

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

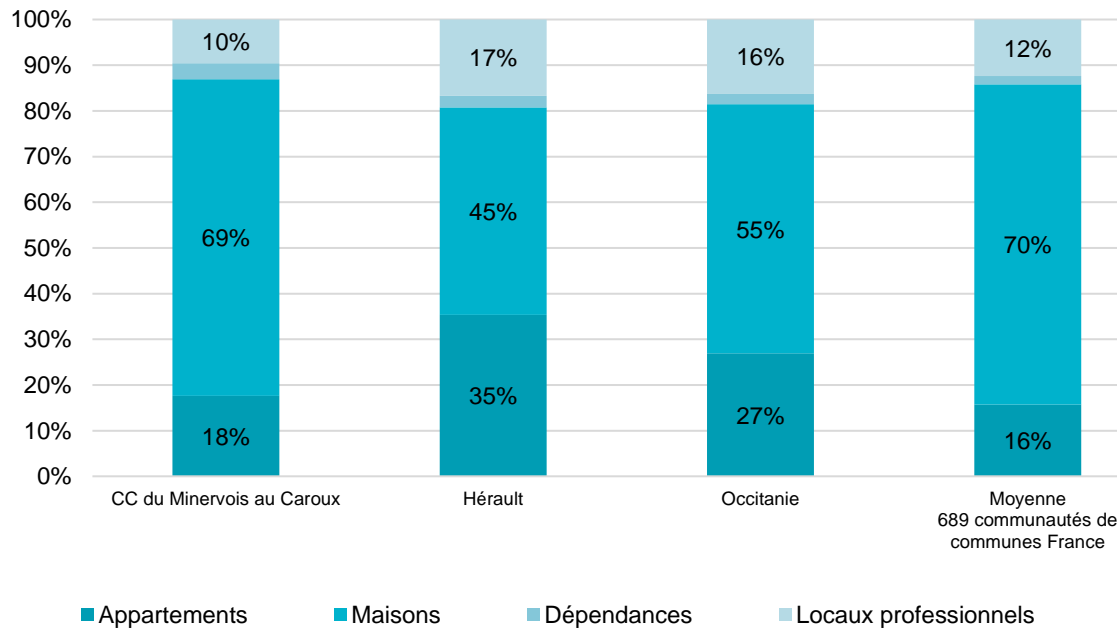
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 326 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	331	85%	137 000	76%
Locaux professionnels	60	15%	43 000	24%
Total	391	100%	180 000	100%

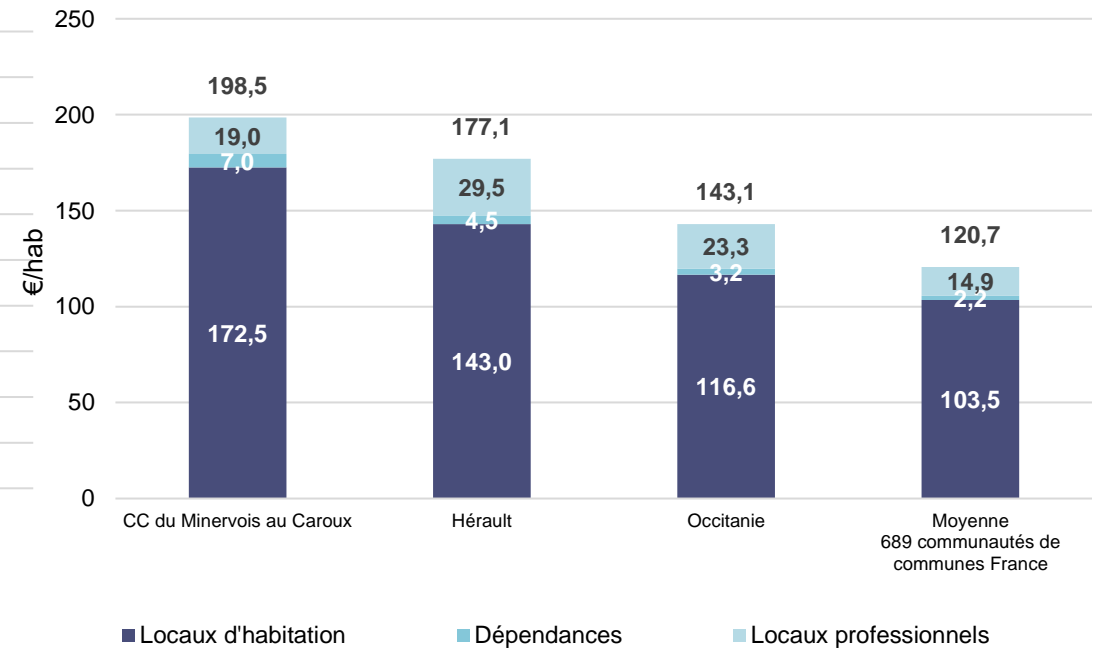
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 15 % en nombre (60 locaux) et 24 % en contribution (43000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

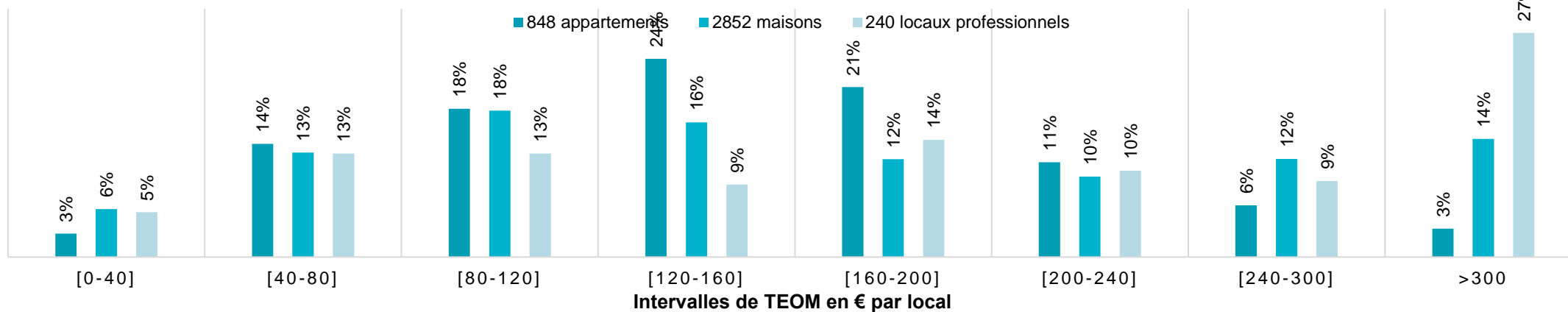


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 87 % - 172,5 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

Le poids des locaux professionnels dans le produit de TEOM au sein de la collectivité est de 10 % contre 17 % dans le département.

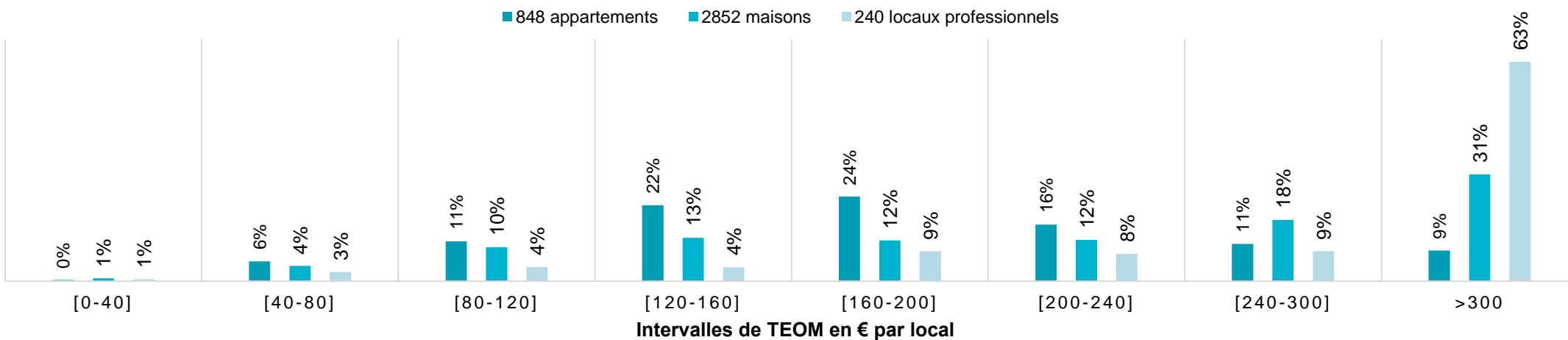
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



27 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 63 % 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	500	210	140	-	850
Maisons	250	2 300	300	-	2 850
Dépendances	50	550	120	10	730
Locaux professionnels	120	100	10	10	240
Total	920	3 160	570	20	4 670

Répartition du total hors dépendances

20% 68% 12% 0% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	54%	7%	25%	-	18%
Maisons	27%	73%	53%	-	61%
Dépendances	5%	17%	21%	50%	16%
Locaux professionnels	13%	3%	2%	50%	5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

54 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 500 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	74 600	36 400	19 000	-	130 000
Maisons	39 900	434 500	36 900	-	511 300
Dépendances	1 500	20 900	3 300	200	25 900
Locaux professionnels	34 300	30 400	3 000	3 000	70 700
Total	150 300	522 200	62 200	3 200	737 900

Répartition du total 20% 71% 8% 0% 100%

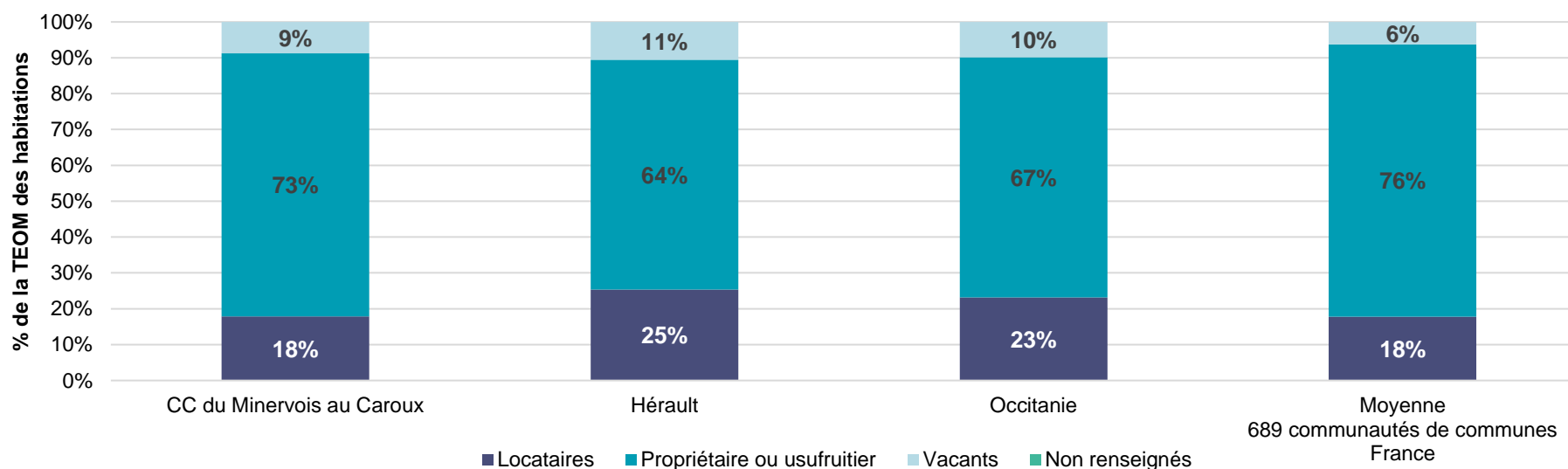
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 8 % du total, soit 62200 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 20 % du total, soit 150300 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 71 % du produit total de la taxe, soit 522200 €.

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 :

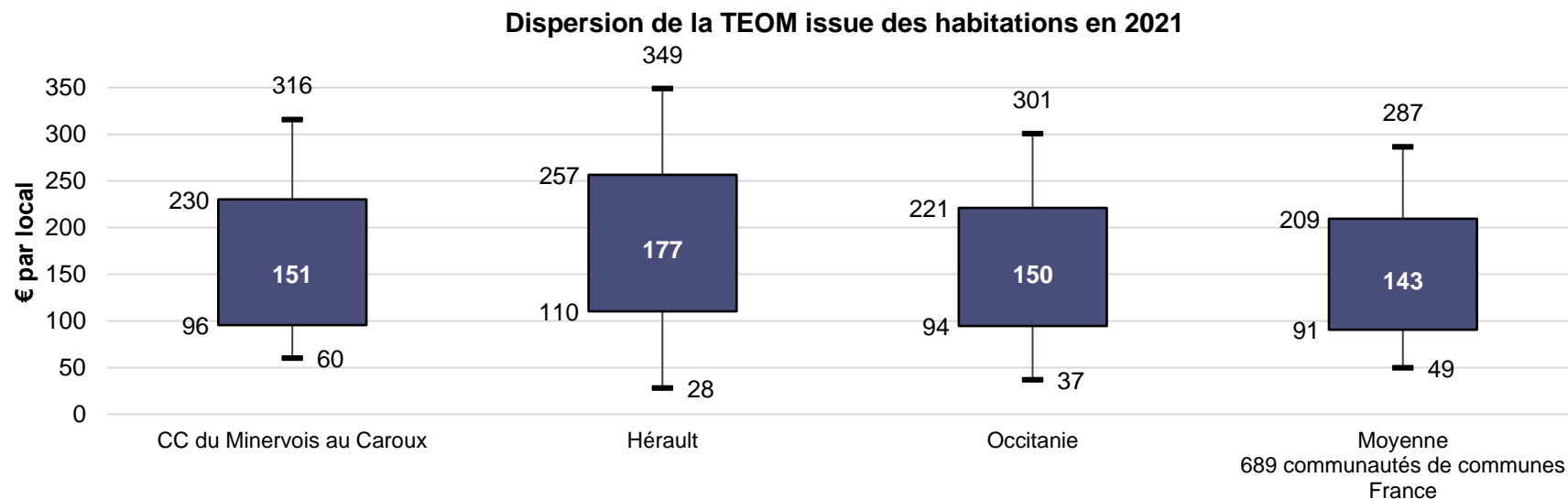
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

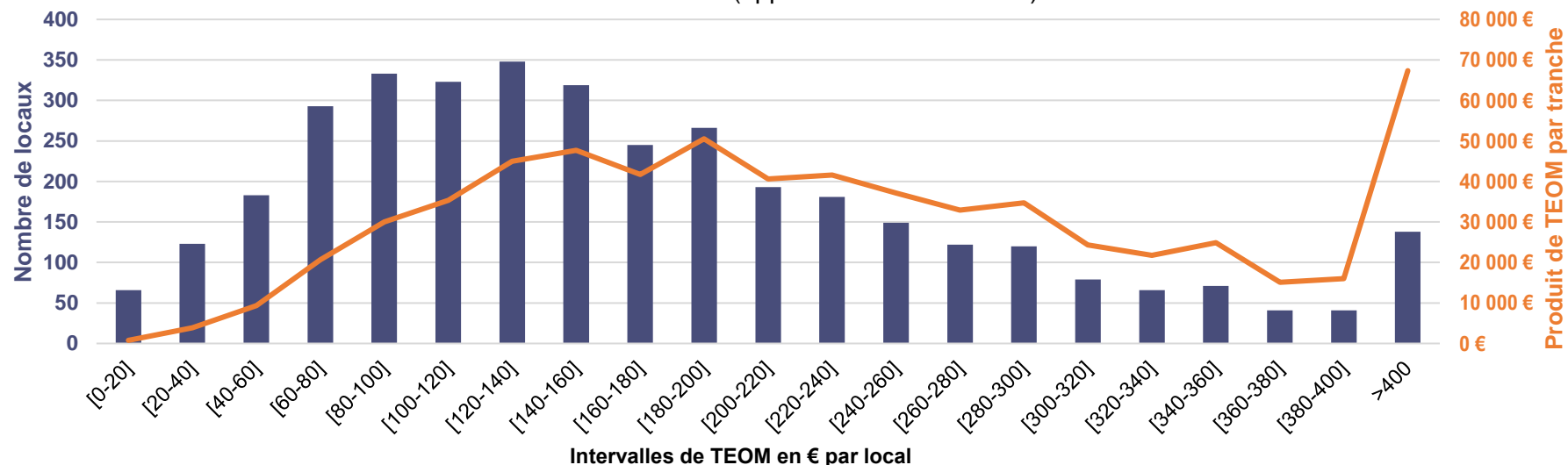
173 €/local



Autour d'une médiane de 151 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 96 et 230 €, 80 % entre 60 et 316 €.

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

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

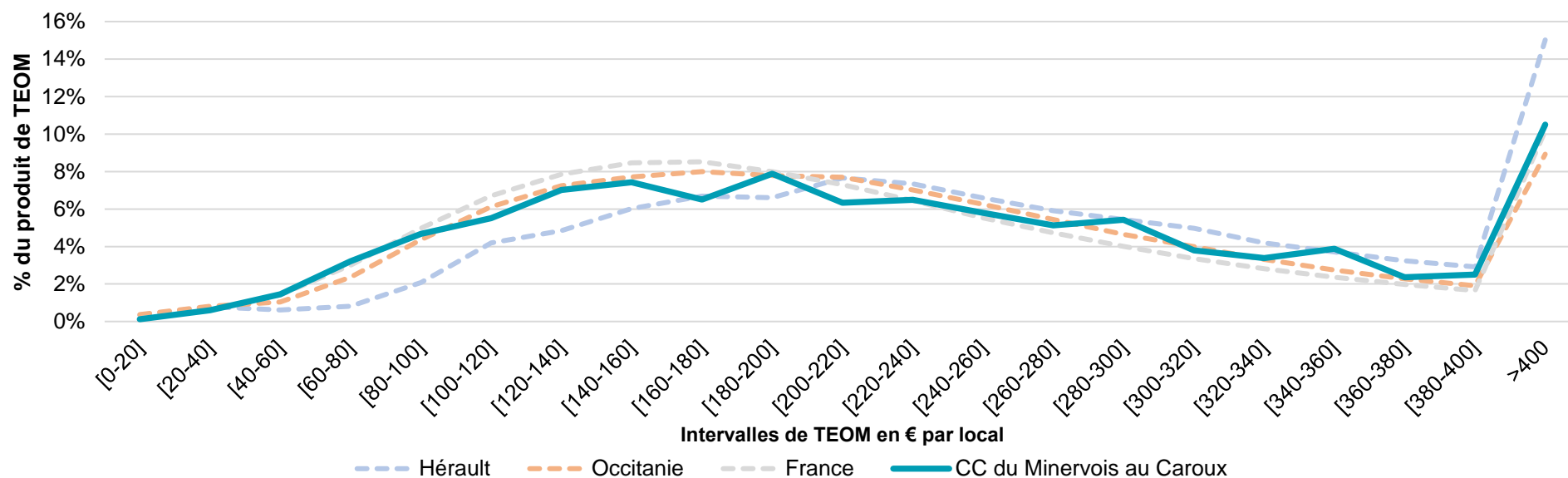


10,5 % de la TEOM issue des habitations provient de 3,7 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	66	1,8%	776 €	0,1%
[20€-40€]	123	3,3%	3 851 €	0,6%
[40€-60€]	183	4,9%	9 320 €	1,5%
[60€-80€]	293	7,9%	20 641 €	3,2%
[80€-100€]	333	9,0%	29 986 €	4,7%
[100€-120€]	323	8,7%	35 318 €	5,5%
[120€-140€]	348	9,4%	45 004 €	7,0%
[140€-160€]	319	8,6%	47 672 €	7,4%
[160€-180€]	245	6,6%	41 729 €	6,5%
[180€-200€]	266	7,2%	50 514 €	7,9%
[200€-220€]	193	5,2%	40 592 €	6,3%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	181	4,9%	41 620 €	6,5%
[240€-260€]	149	4,0%	37 166 €	5,8%
[260€-280€]	122	3,3%	32 887 €	5,1%
[280€-300€]	120	3,2%	34 757 €	5,4%
[300€-320€]	79	2,1%	24 333 €	3,8%
[320€-340€]	66	1,8%	21 734 €	3,4%
[340€-360€]	71	1,9%	24 906 €	3,9%
[360€-380€]	41	1,1%	15 109 €	2,4%
[380€-400€]	41	1,1%	16 015 €	2,5%
> 400 €	138	3,7%	67 343 €	10,5%
Total	3 700	100,0%	641 273 €	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 Minervois au Caroux	77%	6%	15%	1%	0%	0%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

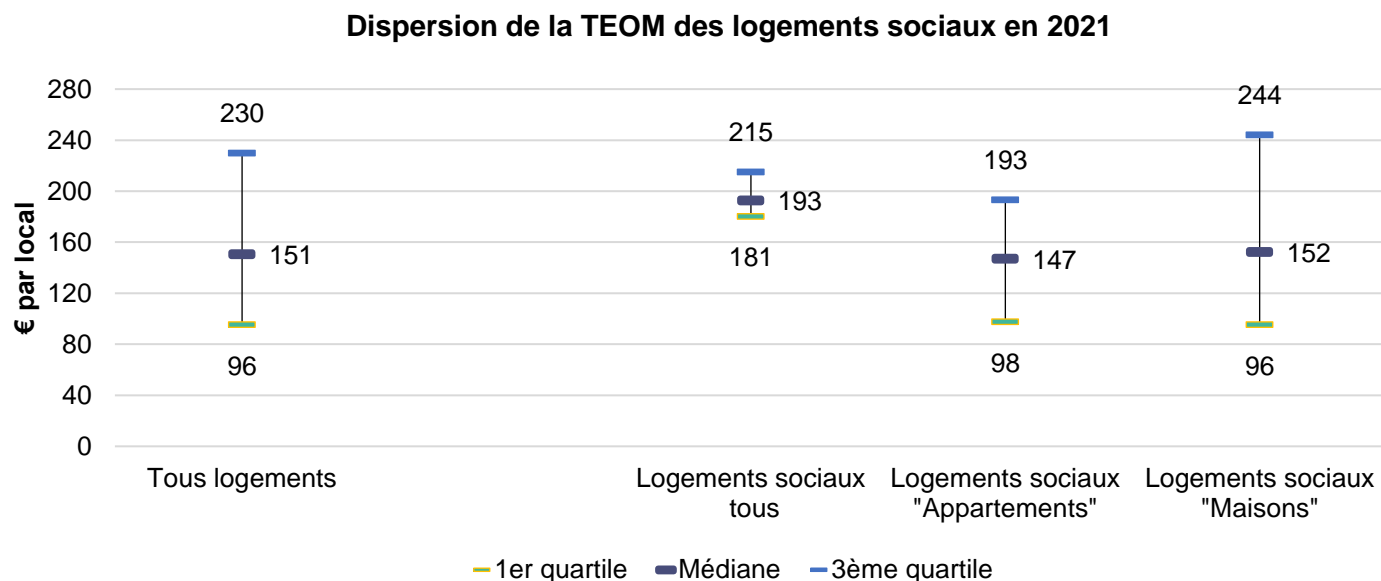
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

TEOM et habitat social

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

Selon cette source, on estime que 117 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (3 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 23000 € 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.



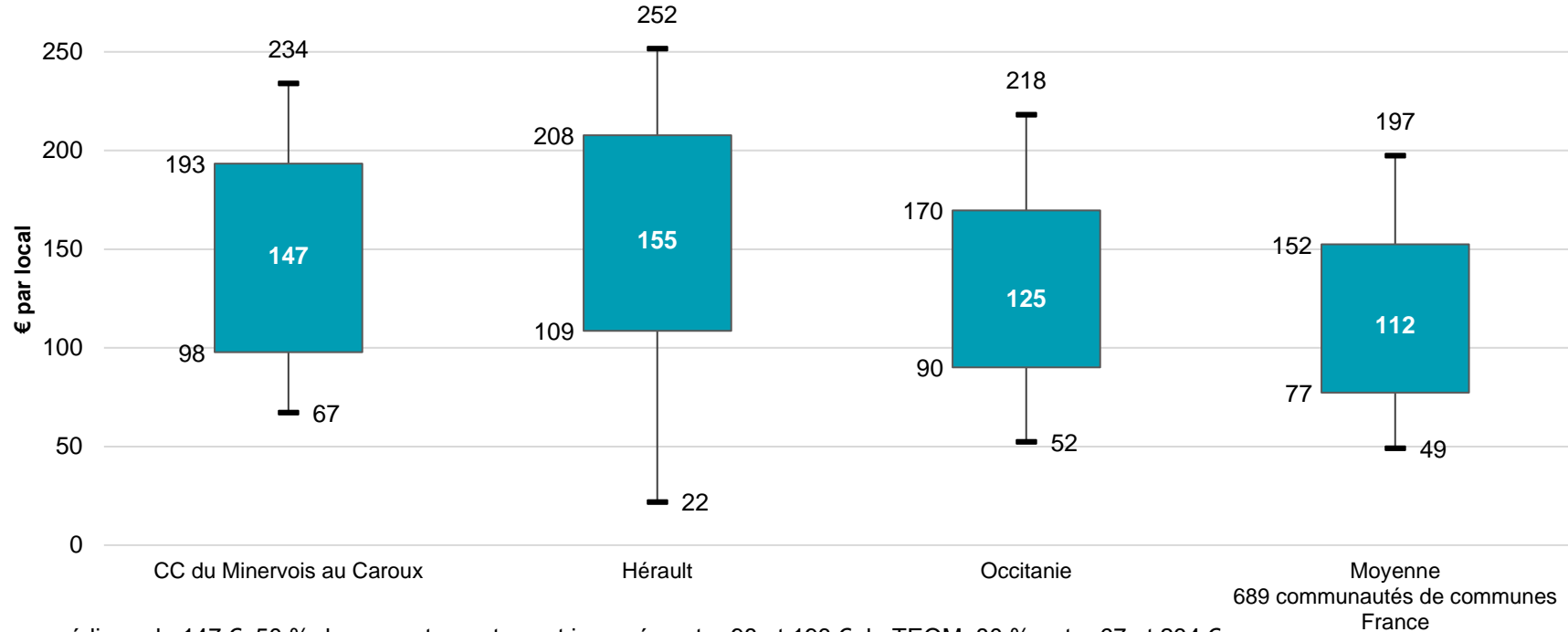
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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 **153 €/local**

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

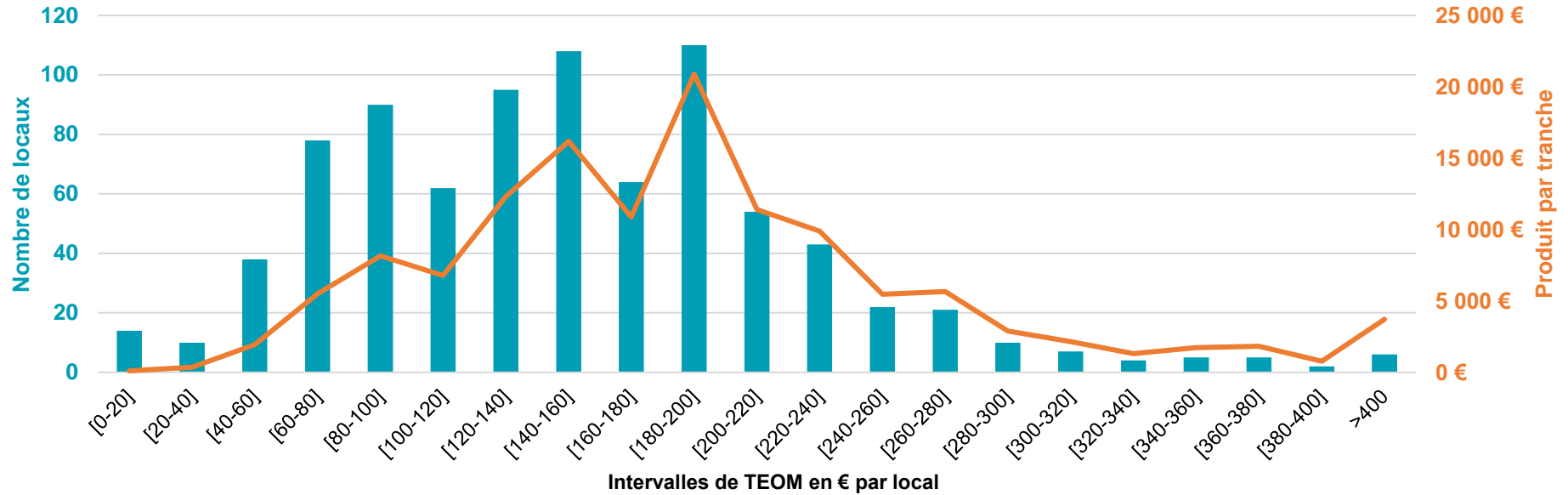


Autour d'une médiane de 147 €, 50 % des appartements sont imposés entre 98 et 193 € de TEOM, 80 % entre 67 et 234 €.

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

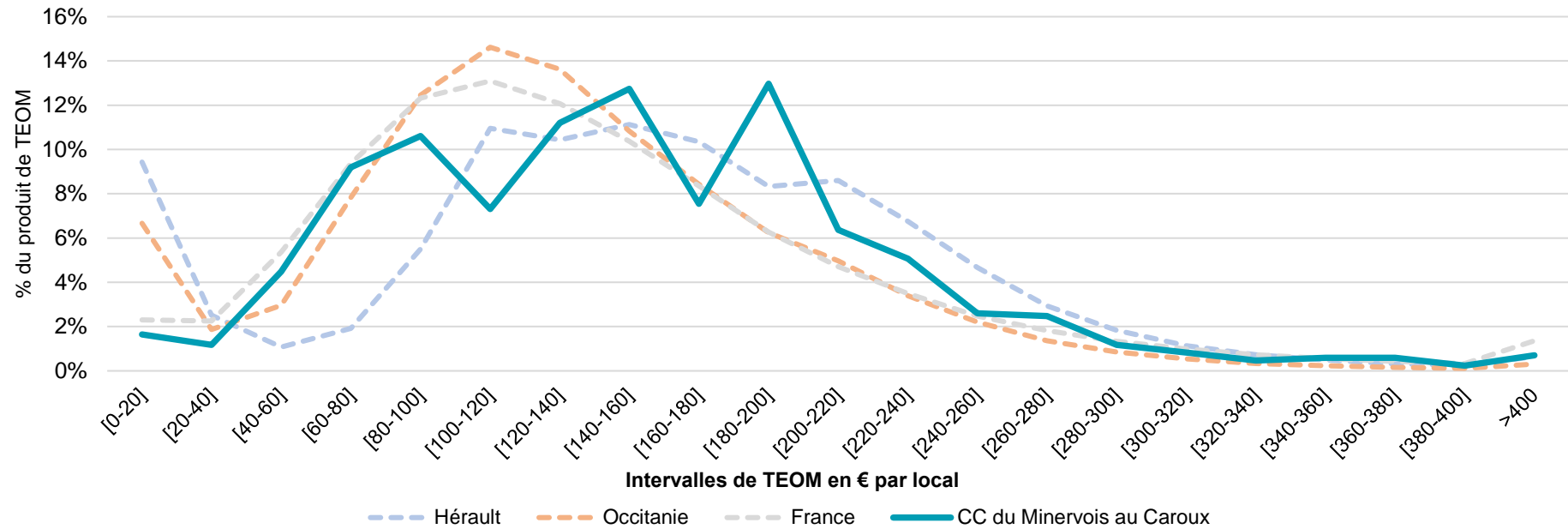


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (1,7 % des appartements) représente 112,488 € soit 0,1 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	14	1,7%	112 €	0,1%
[20€-40€]	10	1,2%	358 €	0,3%
[40€-60€]	38	4,5%	1 936 €	1,5%
[60€-80€]	78	9,2%	5 508 €	4,2%
[80€-100€]	90	10,6%	8 151 €	6,3%
[100€-120€]	62	7,3%	6 786 €	5,2%
[120€-140€]	95	11,2%	12 314 €	9,5%
[140€-160€]	108	12,7%	16 180 €	12,5%
[160€-180€]	64	7,5%	10 877 €	8,4%
[180€-200€]	110	13,0%	20 889 €	16,1%
[200€-220€]	54	6,4%	11 401 €	8,8%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	43	5,1%	9 895 €	7,6%
[240€-260€]	22	2,6%	5 467 €	4,2%
[260€-280€]	21	2,5%	5 666 €	4,4%
[280€-300€]	10	1,2%	2 891 €	2,2%
[300€-320€]	7	0,8%	2 146 €	1,7%
[320€-340€]	4	0,5%	1 307 €	1,0%
[340€-360€]	5	0,6%	1 742 €	1,3%
[360€-380€]	5	0,6%	1 835 €	1,4%
[380€-400€]	2	0,2%	775 €	0,6%
> 400 €	6	0,7%	3 717 €	2,9%
Total	848	100,0%	129 951 €	100,0%

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



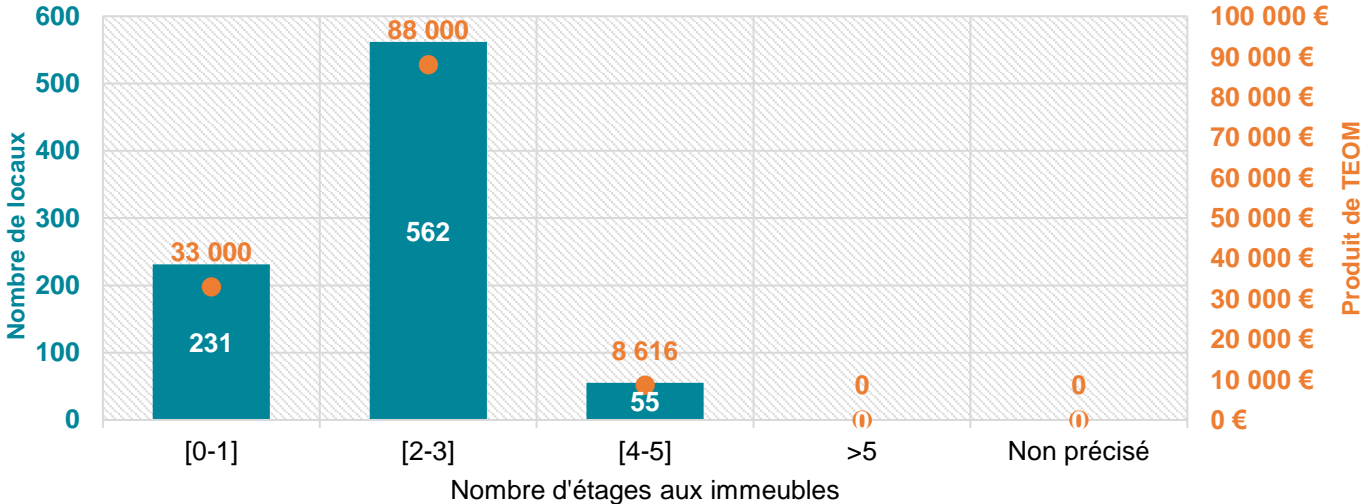
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

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 Minervois au Caroux	27%	66%	6%	0%	0%
Hérault	19%	44%	25%	7%	4%
Occitanie	25%	44%	21%	7%	3%

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

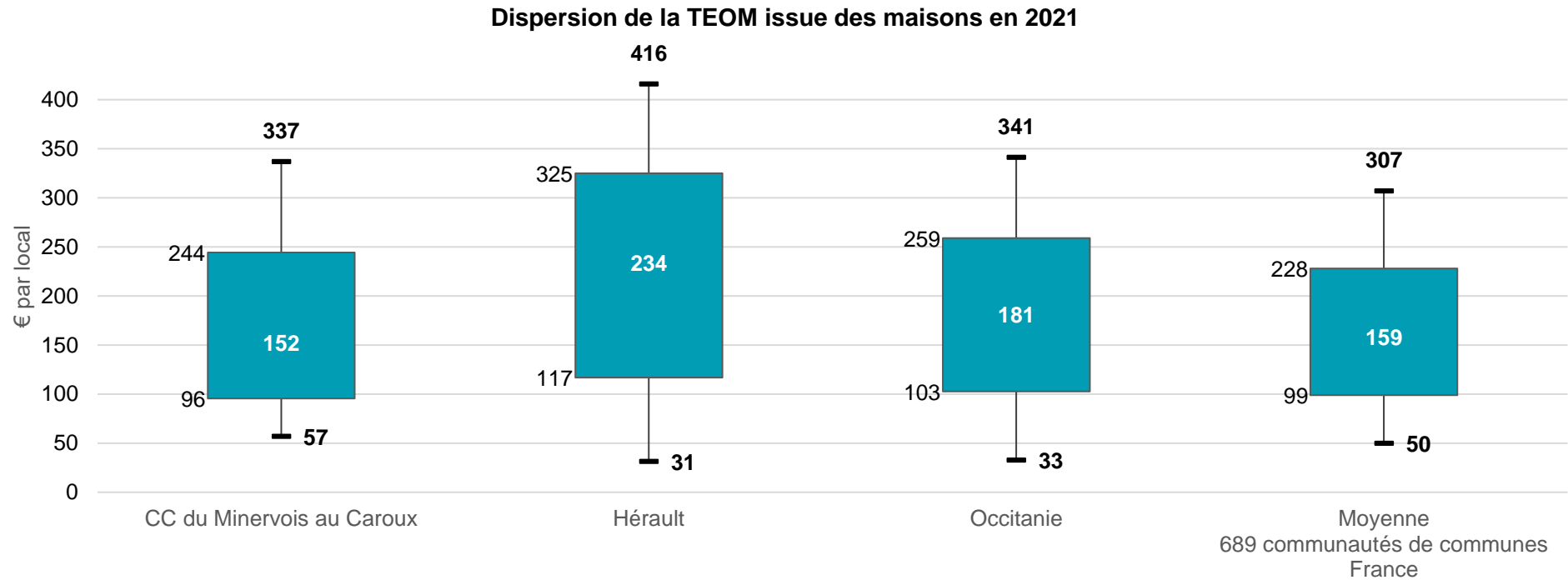
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

179 €/local

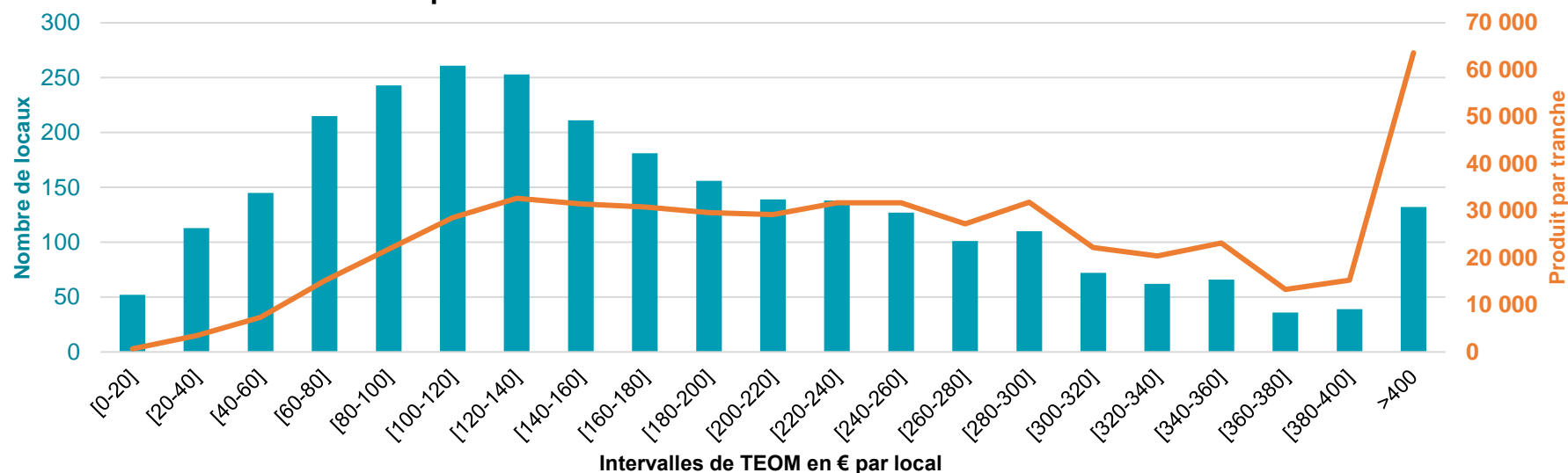


Autour d'une médiane de 152 €, 50 % des maisons sont imposées entre 96 et 244 € de TEOM, 80 % entre 57 et 337 €.

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).

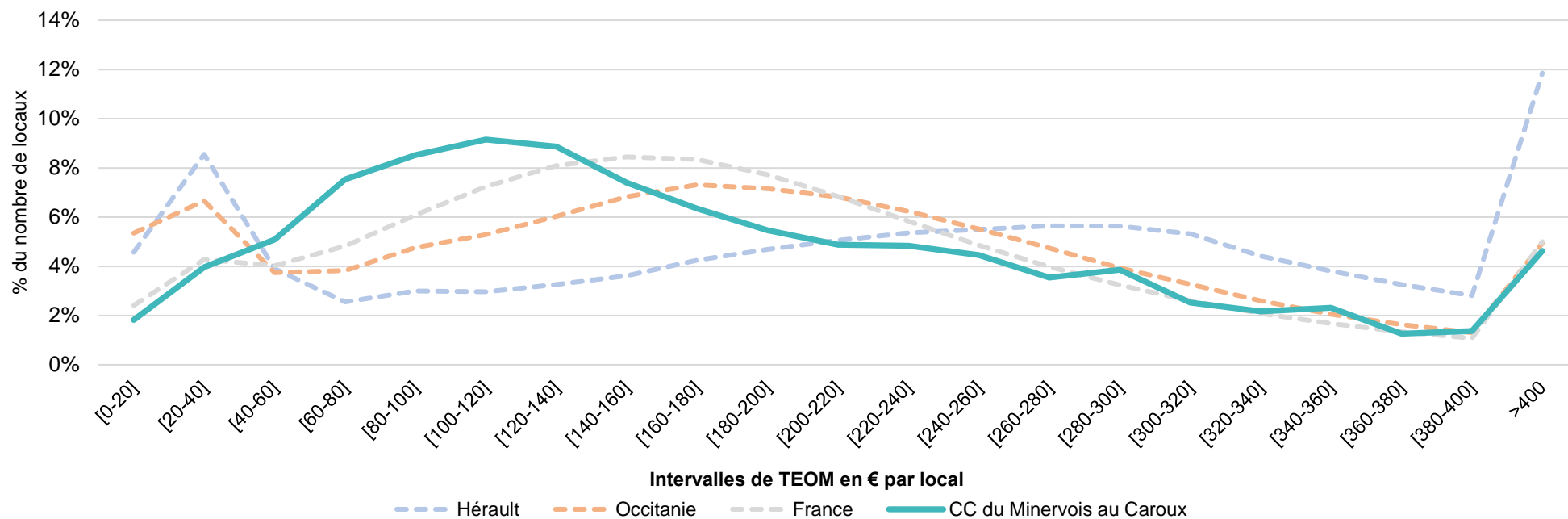
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	52	1,8%	663 €	0,1%
[20€-40€]	113	4,0%	3 494 €	0,7%
[40€-60€]	145	5,1%	7 384 €	1,4%
[60€-80€]	215	7,5%	15 133 €	3,0%
[80€-100€]	243	8,5%	21 835 €	4,3%
[100€-120€]	261	9,2%	28 532 €	5,6%
[120€-140€]	253	8,9%	32 691 €	6,4%
[140€-160€]	211	7,4%	31 492 €	6,2%
[160€-180€]	181	6,3%	30 852 €	6,0%
[180€-200€]	156	5,5%	29 625 €	5,8%
[200€-220€]	139	4,9%	29 191 €	5,7%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	138	4,8%	31 725 €	6,2%
[240€-260€]	127	4,5%	31 700 €	6,2%
[260€-280€]	101	3,5%	27 222 €	5,3%
[280€-300€]	110	3,9%	31 866 €	6,2%
[300€-320€]	72	2,5%	22 187 €	4,3%
[320€-340€]	62	2,2%	20 427 €	4,0%
[340€-360€]	66	2,3%	23 164 €	4,5%
[360€-380€]	36	1,3%	13 274 €	2,6%
[380€-400€]	39	1,4%	15 240 €	3,0%
> 400 €	132	4,6%	63 626 €	12,4%
Total	2 852	100,0%	511 323 €	100,0%

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



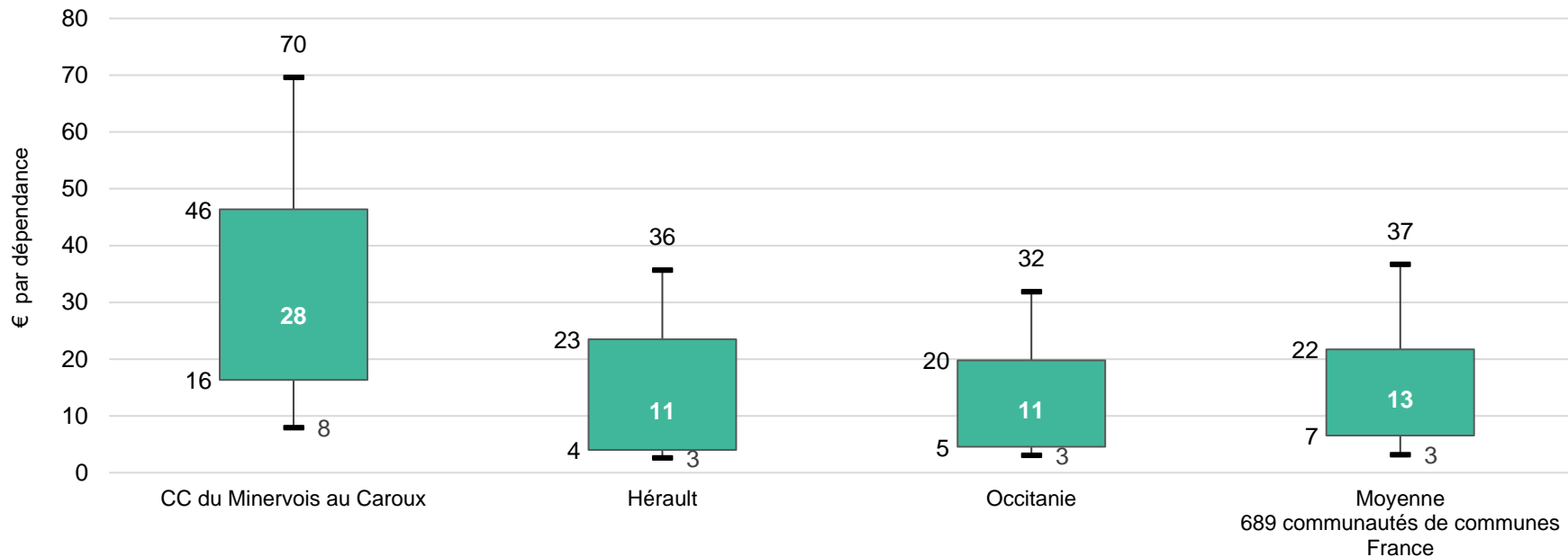
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

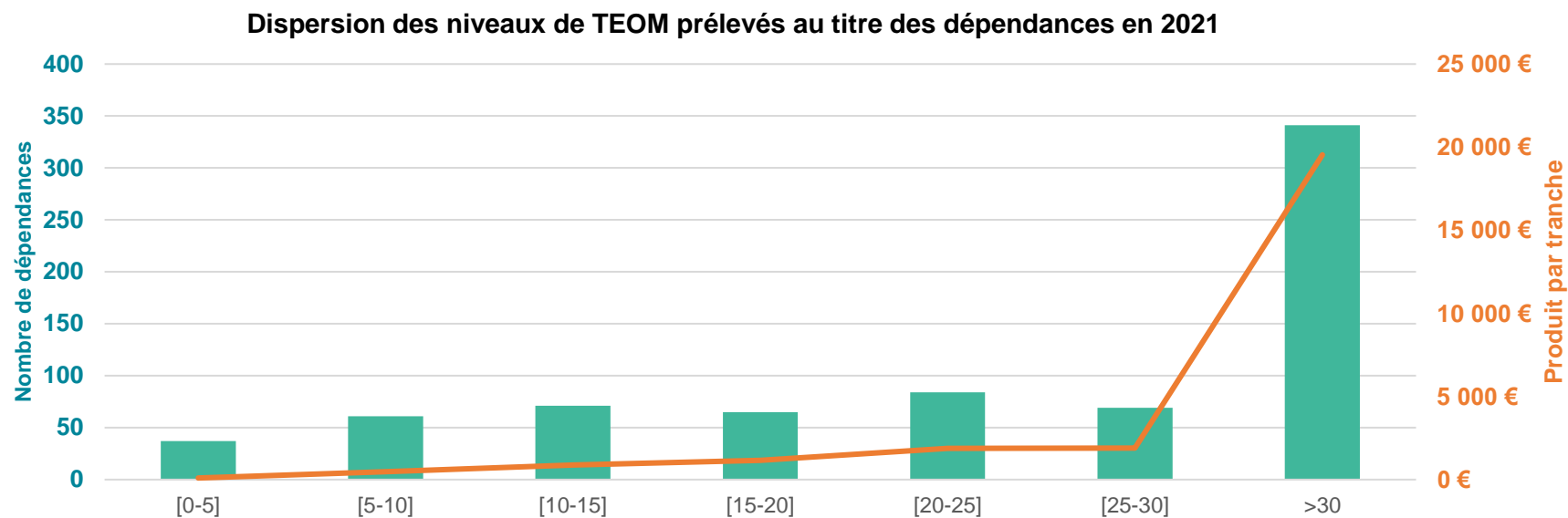
36 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



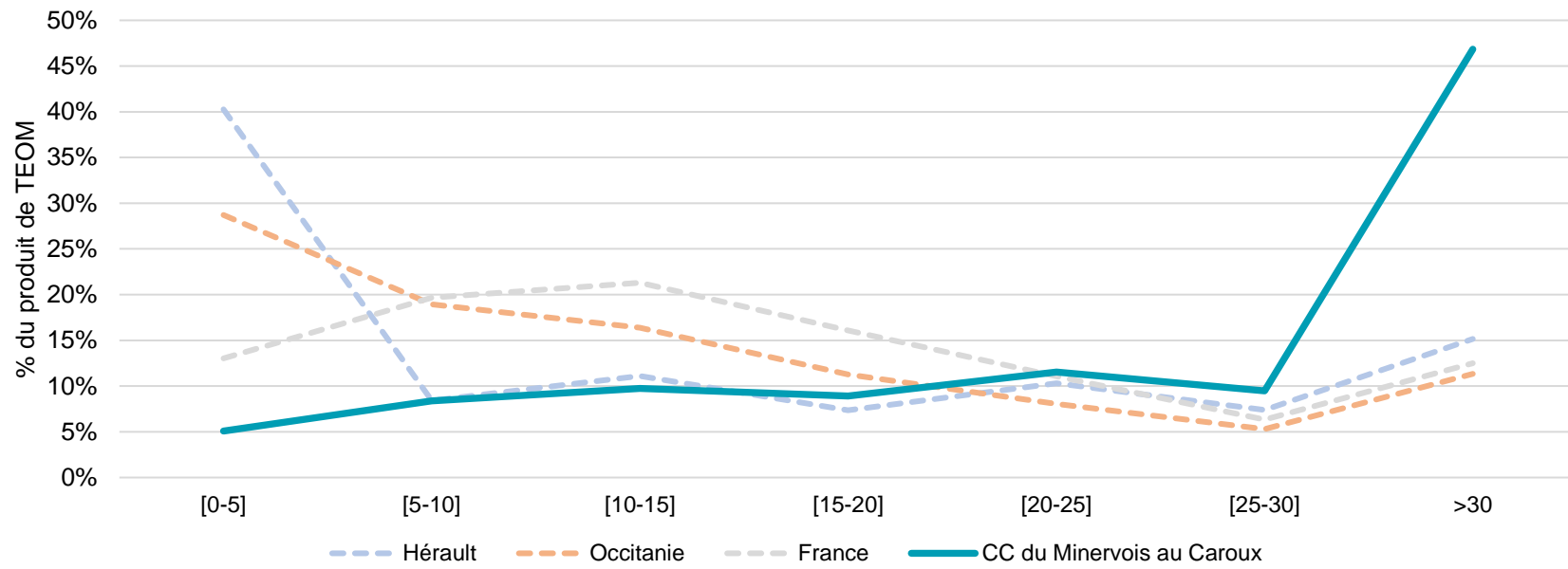
Autour d'une médiane de 28 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 16 et 46 € de TEOM, 80 % entre 8 et 70 €.

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]	37	5,1%	95 €	0,4%
[5-10]	61	8,4%	465 €	1,8%
[10-15]	71	9,8%	882 €	3,4%
[15-20]	65	8,9%	1 162 €	4,5%
[20-25]	84	11,5%	1 880 €	7,3%
[25-30]	69	9,5%	1 887 €	7,3%
>30	341	46,8%	19 539 €	75,4%
Total	728	100,0%	25 910 €	100,0%

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

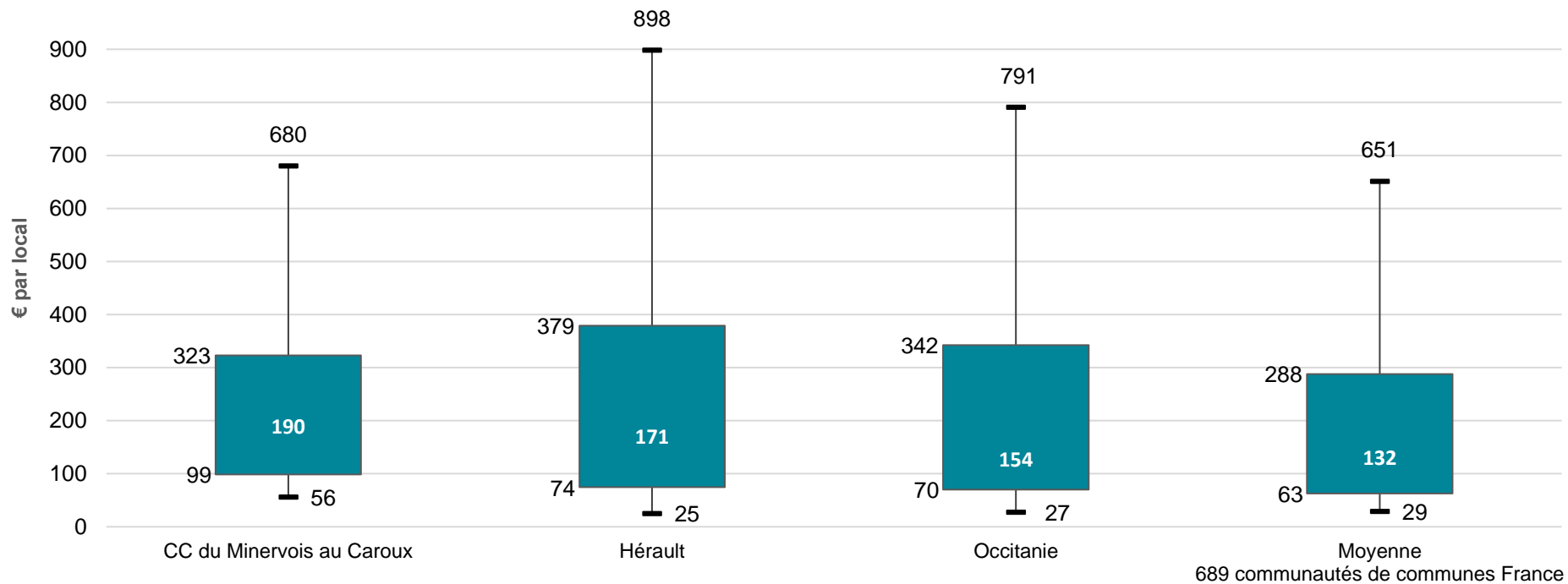


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

295 €/local

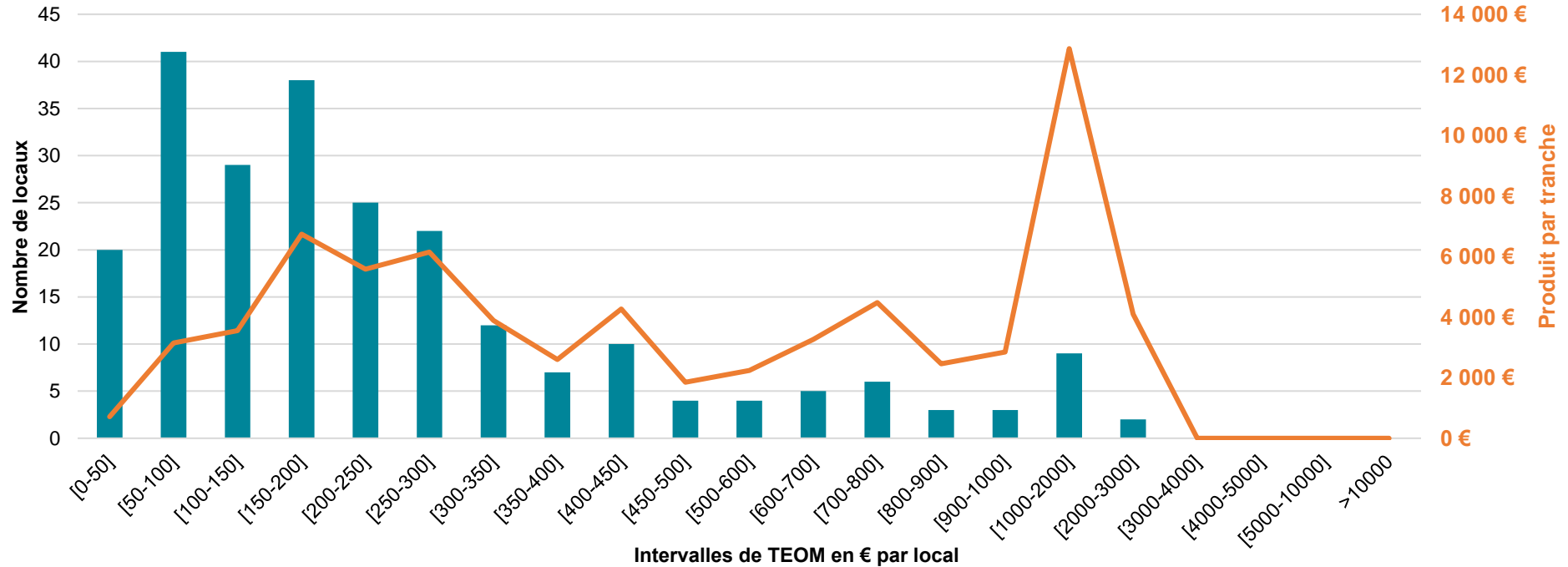
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 190 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 99 et 323 € de TEOM, 80 % entre 56 et 680 €.

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).

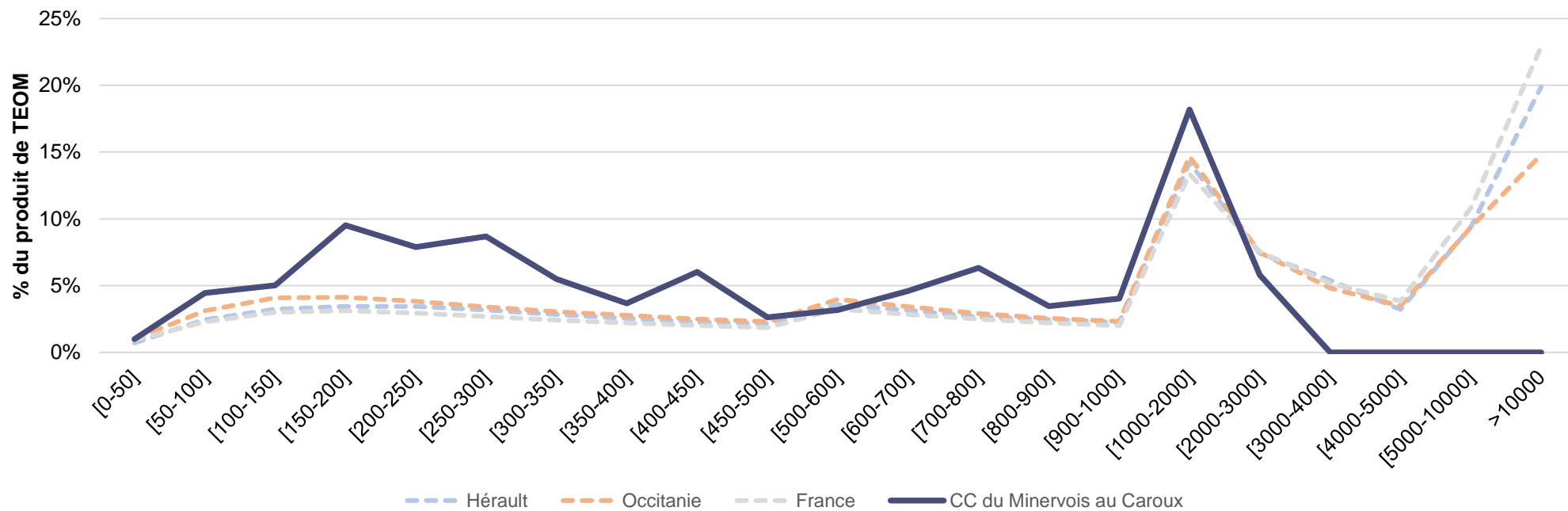
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	20	8,3%	708 €	1,0%
[50€-100€]	41	17,1%	3 148 €	4,4%
[100€-150€]	29	12,1%	3 556 €	5,0%
[150€-200€]	38	15,8%	6 740 €	9,5%
[200€-250€]	25	10,4%	5 581 €	7,9%
[250€-300€]	22	9,2%	6 145 €	8,7%
[300€-350€]	12	5,0%	3 888 €	5,5%
[350€-400€]	7	2,9%	2 597 €	3,7%
[400€-450€]	10	4,2%	4 265 €	6,0%
[450€-500€]	4	1,7%	1 854 €	2,6%
[500€-600€]	4	1,7%	2 243 €	3,2%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	5	2,1%	3 262 €	4,6%
[700€-800€]	6	2,5%	4 477 €	6,3%
[800€-900€]	3	1,3%	2 455 €	3,5%
[900€-1000€]	3	1,3%	2 850 €	4,0%
[1000€-2000€]	9	3,8%	12 867 €	18,2%
[2000€-3000€]	2	0,8%	4 105 €	5,8%
[3000€-4000€]	0	0,0%	- €	0,0%
[4000€-5000€]	0	0,0%	- €	0,0%
[5000€-10000€]	0	0,0%	- €	0,0%
>10000 €	0	0,0%	- €	0,0%
Total	240	100,0%	70 741 €	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)	81	18400
Bureaux et locaux divers assimilables	48	11400
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	35	10200
Ateliers et autres locaux assimilables	25	8000
Hôtels et locaux assimilables	9	6000
Autres établissements	11	5300
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	ss	ss
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	10	2100
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	ss	ss
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	7	1700
Stations-service, stations de lavage et assimilables	ss	ss
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	ss	ss

7. Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire

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

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

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

Exonérations	Nombre de locaux	Montant théorique de TEOM exonéré
Locaux exonérés de droit	22	
Locaux exonérés car vacants	5	1 261 €
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
BOISSET	48	13		79%	21%	0%
COURNIOU	591	79	17	86%	11%	2%
PARDAILHAN	259	59	8	79%	18%	2%
RIEUSSEC	102	14	3	86%	12%	3%
RIOLS	742	116	26	84%	13%	3%
ST JEAN DE MINERVOIS	168	28	3	84%	14%	2%
ST PONS DE THOMIERES	1593	374	179	74%	17%	8%
VELIEUX	66	7	1	89%	9%	1%
VERRERIES DE MOUSSANS	131	38	3	76%	22%	2%
TOTAL	3700	728	240	79%	16%	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
BOISSET	168	7		96%	4%	0%
COURNIOU	143	4	5	94%	3%	3%
PARDAILHAN	198	12	12	89%	5%	5%
RIEUSSEC	174	11	16	87%	5%	8%
RIOLS	172	6	9	92%	3%	5%
ST JEAN DE MINERVOIS	174	7	2	95%	4%	1%
ST PONS DE THOMIERES	178	8	31	82%	4%	14%
VELIEUX	108	2	17	85%	2%	13%
VERRERIES DE MOUSSANS	176	13	4	92%	7%	2%

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
Boisset	83	142	184
Courniou	86	128	192
Pardailhan	73	110	180
Rieussec	75	116	170
Riols	102	147	230
Saint-Jean-de-Minervois	72	126	228
Saint-Pons-de-Thomières	120	182	255
Vélieux	83	140	210
Verreries-de-Moussans	77	108	151

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Boisset	68	80	87
Courniou	67	94	119
Pardailhan	85	88	108
Rieussec	75	78	87
Riols	98	128	145
Saint-Jean-de-Minervois	47	87	126
Saint-Pons-de-Thomières	106	157	199
Vélieux	62	67	71
Verreries-de-Moussans	84	94	134

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Boisset	93	146	185
Courniou	88	136	201
Pardailhan	73	112	180
Rieussec	76	119	176
Riols	102	150	239
Saint-Jean-de-Minervois	73	127	229
Saint-Pons-de-Thomières	128	217	316
Vélieux	97	143	213
Verreries-de-Moussans	77	109	151

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Saint-Pons-de-Thomières	1749
Olonzac	1684
Riols	725
Siran	748
Olargues	608
Courniou	619
Roquebrun	606
Mons	650
La Livinière	521
Prémian	499
Colombières-sur-Orb	480
Félines-Minervois	484
Aigues-Vives	468
Cesseroas	420
Azillanet	358
Saint-Vincent-d'Olargues	358
La Caunette	317
Saint-Étienne-d'Albagnan	299
Aigne	272
Vieussan	270
Oupia	250
Agel	244
Saint-Julien	216
Beaufort	220
Berlou	215
Pardailhan	174
Ferrals-les-Montagnes	151
Saint-Jean-de-Minervois	141
Saint-Martin-de-l'Arçon	129
Minerve	101
Cassagnoles	110
Verreries-de-Moussans	95
Vélieux	93
Rieussec	82
Ferrières-Poussarou	52
Boisset	39

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>

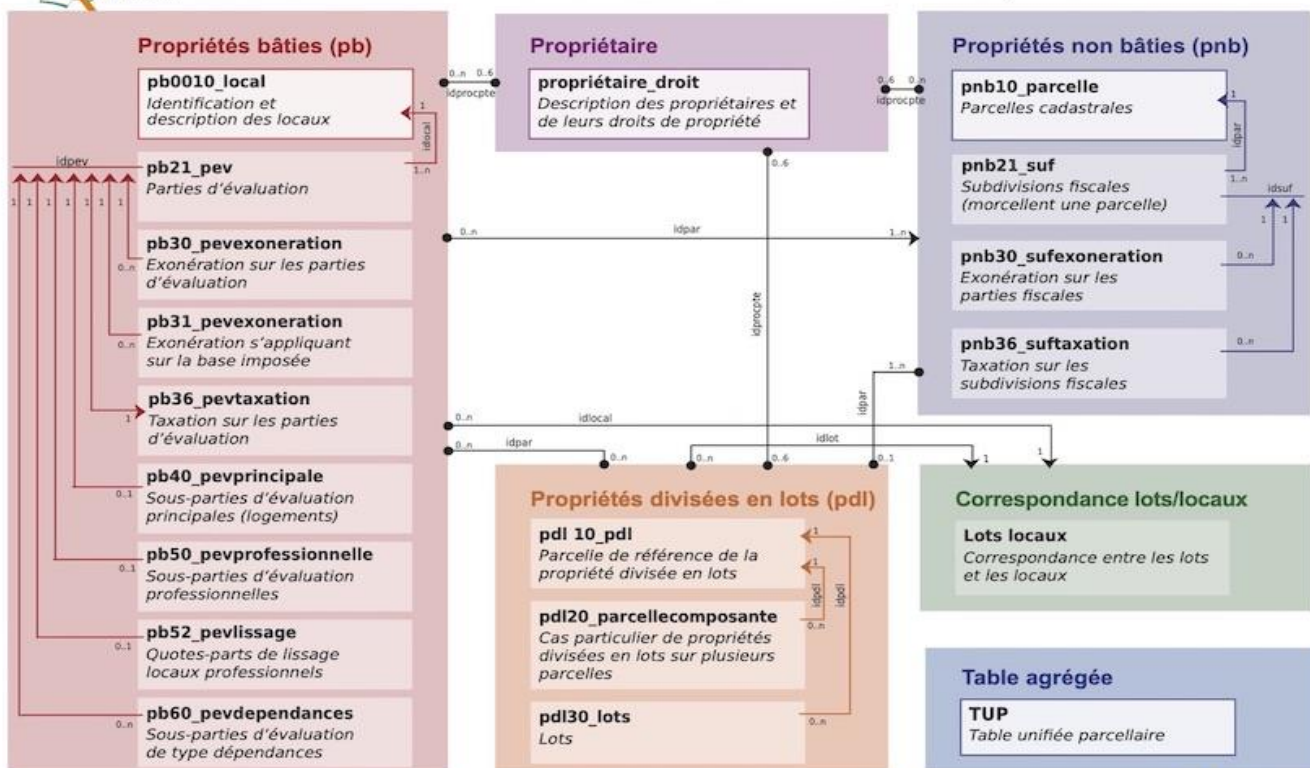
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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