
Fiche diagnostic de la TEOM

Financement du service public de gestion des déchets

CC du Pays de Lunel

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 0,01 %.

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
8. TEOM incitative

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	7,3%
Taux moyen pondéré	7,3%
Taux maximum	7,3%

Produit de TEOM levé sur le territoire

6 017 967 €

Part provenant des ménages	86%
Part provenant des professionnels	13%
Part provenant des dépendances	1%

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

175 €/local

Appartements uniquement	157 €/local
Maisons uniquement	184 €/local

TEOM moyenne par local professionnel (hors dépendances)

369 €/local

Pratiques d'exonération de TEOM sur le territoire	Oui
Nombre de locaux professionnels exonérés par délibération	38

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.
Boisseron	2 114 348	7,27%	224 989	5,9%	106
Campagne	258 482	7,27%	28 118	0,7%	93
Entre-Vignes	2 094 518	7,27%	207 950	5,4%	97
Galargues	648 302	7,27%	70 161	1,8%	94
Garrigues	186 541	7,27%	19 015	0,5%	86
Lunel	28 988 519	7,27%	3 403 072	88,5%	129
Lunel-Viel	4 809 924	7,27%	527 786	13,7%	118
Marsillargues	6 310 775	7,27%	739 235	19,2%	116
Saint-Just	2 718 373	7,27%	301 972	7,9%	92
Saint-Nazaire-de-Pézan	529 811	7,27%	59 621	1,6%	98
Saint-Sériès	897 580	7,27%	93 309	2,4%	96
Saturargues	861 272	7,27%	92 402	2,4%	90
Saussines	894 289	7,27%	91 851	2,4%	93
Villetelle	1 562 006	7,27%	158 486	4,1%	102
CC du Pays de Lunel	52 874 740	7,27%	6 017 967	100,0%	118

Le taux à l'échelle de l'EPCI est calculé en divisant le produit total de TEOM par les bases assujetties.

En lien avec ce tableau, il est intéressant de se poser les questions suivantes :

- > Existe-t-il une dispersion importante des taux de TEOM sur le territoire ?
- > Est-ce que des zonages en fonction de différences de service rendu ont été définis ?
- > Quels choix ont été opérés en termes de lissage des taux ? (Les collectivités disposent de 10 ans à partir de leur fusion ou élargissement)
- > Quelle est la proportion du produit de TEOM de la ville centre/du principal adhérent ?
- > Les différences de produits de TEOM exprimés en €/hab. sont-elles liées à des différences de taux ou d'assiettes ?

3. Comparaisons sur l'assiette, le taux et le produit de TEOM

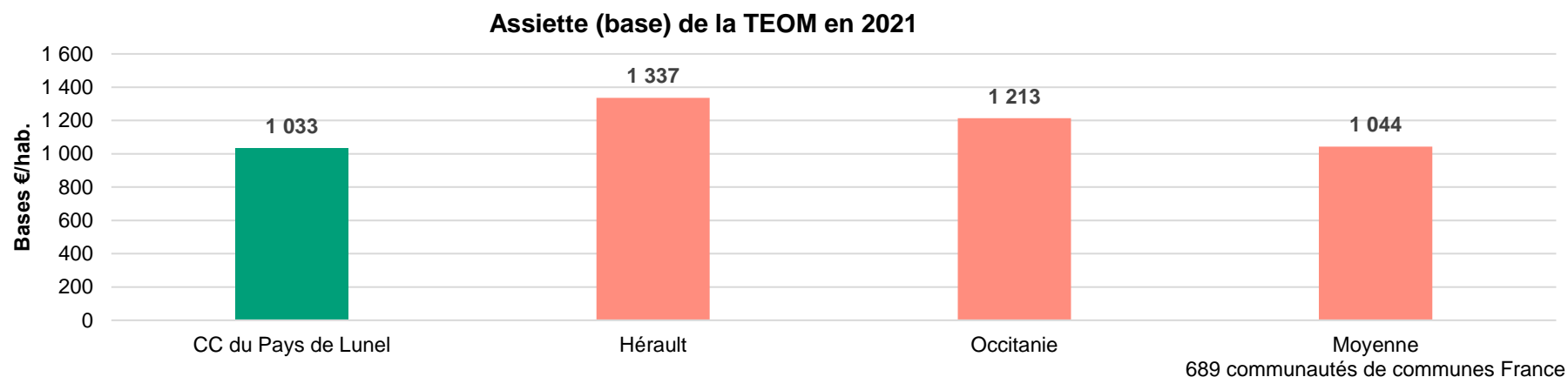
Les données ci-dessous sont présentées en euros par habitant (division par la population INSEE municipale 2019) pour permettre des comparaisons. Elles incluent ménages et professionnels (attention à ne pas associer ces €/hab. aux seuls ménages). Des données de comparaison ont été calculées dans le cadre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

Assiette (base) de la TEOM

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

Elle varie selon :

- les caractéristiques d'habitat sur le territoire et l'évaluation de leurs valeurs locatives ;
- l'importance de la présence de locaux professionnels.

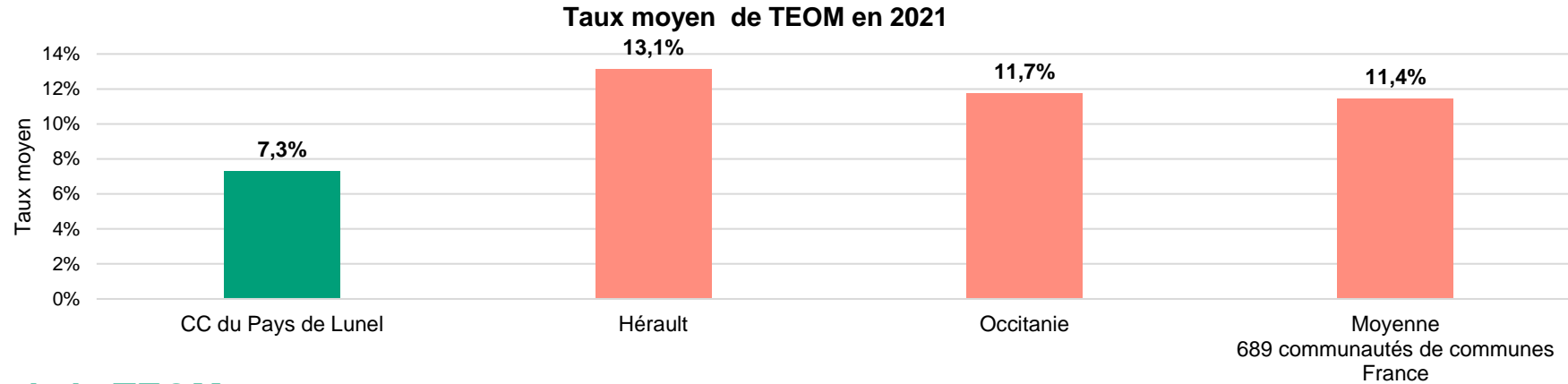


Taux de la TEOM

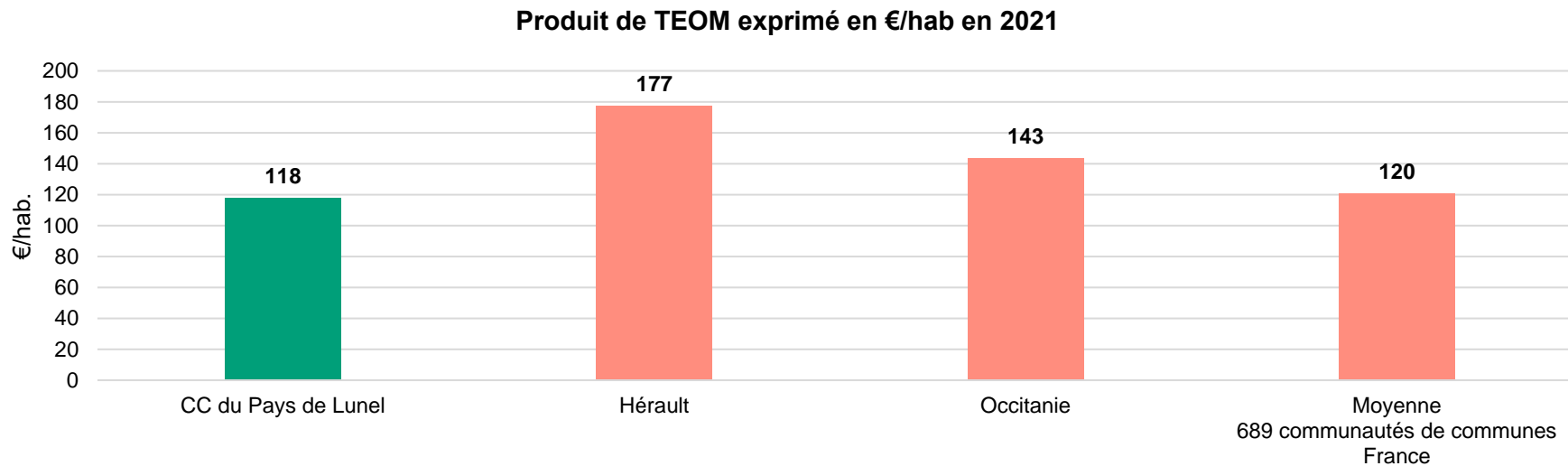
Le taux de la taxe est voté par la collectivité assurant la collecte des déchets.

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

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



Produit de la TEOM



Remarque : la TEOM finance le service déchets mais ne correspond pas toujours au coût de celui-ci : parfois elle sous-financie et les collectivités complètent avec le budget général, parfois elles sont plus ou moins excédentaires (attention alors au risque juridique).

4. Détail par type de locaux

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

Situation de la collectivité

En 2021, 86 % de la recette perçue sur le territoire provenait des ménages (hors dépendances associées).

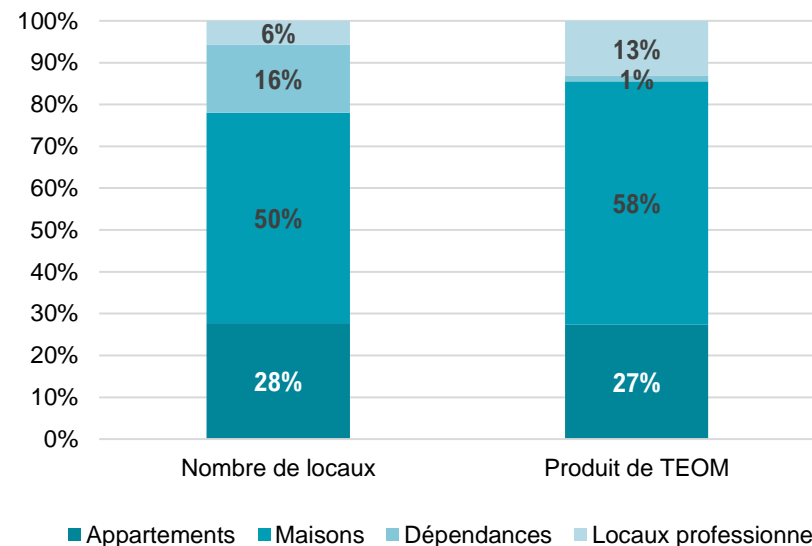
Catégories de local	Nombre de locaux		Produit de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Appartements	10 470	28%	1 647 400	27%
Maisons	19 010	50%	3 498 300	58%
Dépendances	6 150	16%	79 400	1%
Locaux professionnels	2 150	6%	792 500	13%
Total	37 780	100%	6 017 600	100%

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

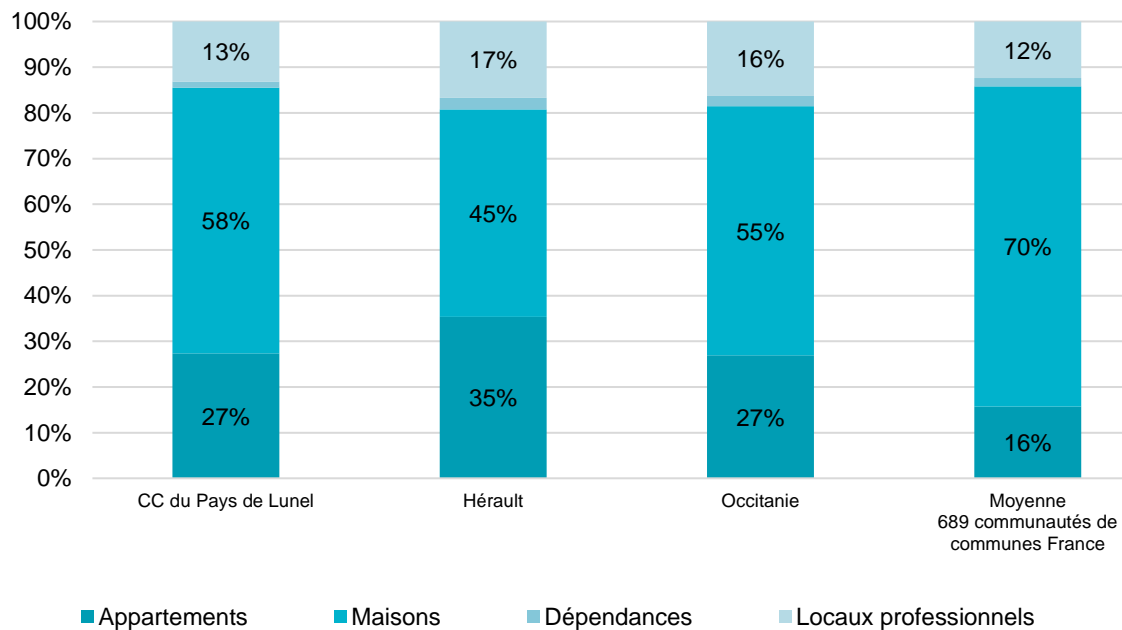
10 % des propriétaires de locaux (hors dépendances) versent une TEOM supérieure à 301 €.

	Locaux		Produits de TEOM	
	Nombre	Répartition	€	Répartition
Locaux d'habitation	2 464	78%	898 000	59%
Locaux professionnels	700	22%	621 000	41%
Total	3 164	100%	1 519 000	100%

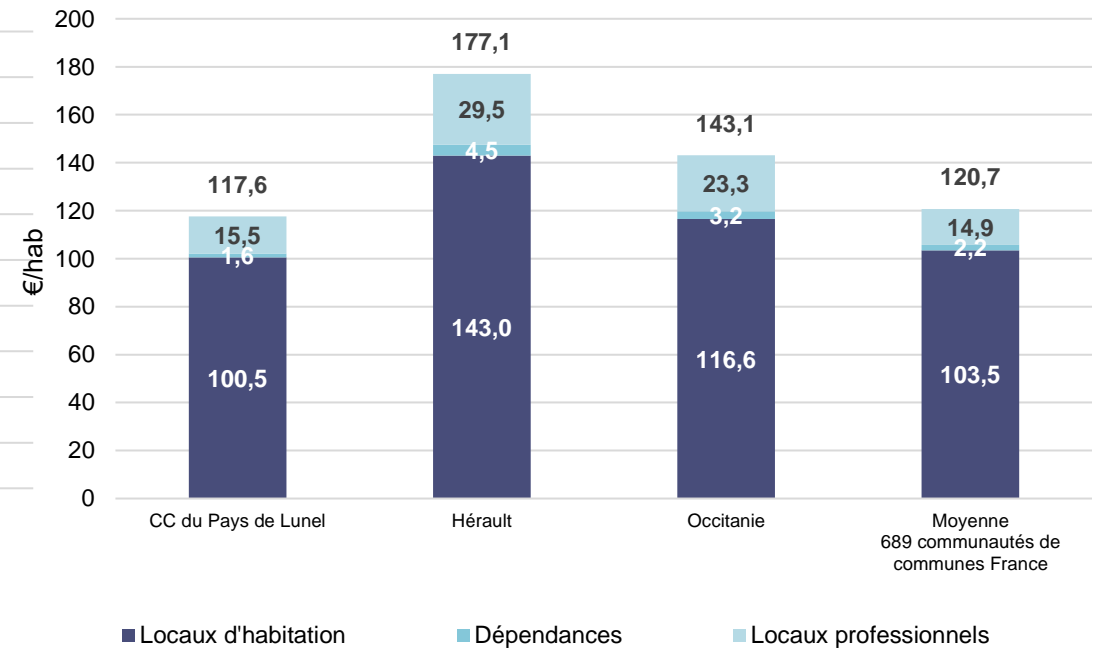
Parmi les 10 % de locaux dont les montants sont les plus élevés, les locaux professionnels comptent pour 22 % en nombre (700 locaux) et 41 % en contribution (621000 €).

Comparaison avec d'autres périmètres géographiques

Origine de la TEOM en % du produit en 2021



Origine de la TEOM en €/hab. en 2021

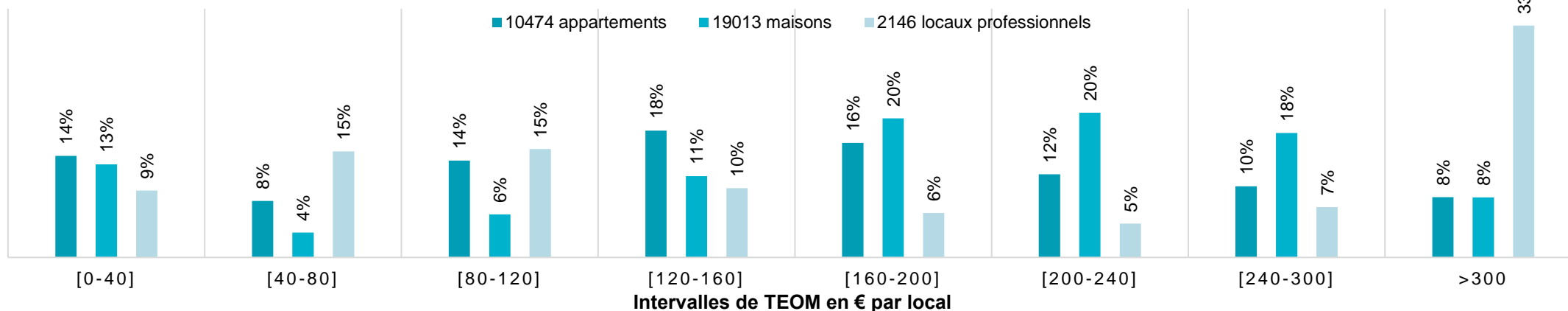


Le produit de TEOM des locaux d'habitation représente 86 % - 100,5 €/hab., contre 81 % - 116,6 €/hab. en Occitanie.

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

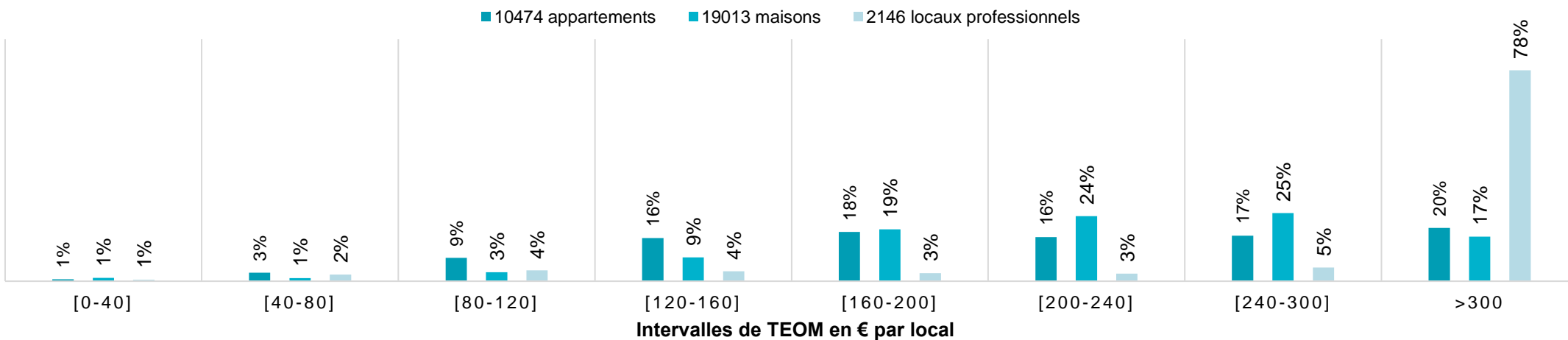
Répartition par tranche de montant de TEOM

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



33 % des locaux professionnels supportent des montants de TEOM annuels supérieurs à 300 €/an. Ils contribuent à 78 % 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	6 290	2 870	1 310	-	10 470
Maisons	3 050	14 980	990	-	19 020
Dépendances	1 540	3 750	820	50	6 160
Locaux professionnels	1 400	380	190	180	2 150
Total	12 280	21 980	3 310	230	37 800

Répartition du total hors dépendances

32% 58% 9% 1% 100%

Répartition des locaux en 2021	Locataires	Propriétaires (ou usufruitiers)	Vacants	Non renseignés	Total
Appartements	51%	13%	40%	-	28%
Maisons	25%	68%	30%	-	50%
Dépendances	13%	17%	25%	22%	16%
Locaux professionnels	11%	2%	6%	78%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

51 % des appartements sont occupés par des locataires, soit environ 6290 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	1 049 300	429 800	168 200	-	1 647 300
Maisons	582 700	2 741 700	173 900	-	3 498 300
Dépendances	12 900	58 200	7 100	1 100	79 300
Locaux professionnels	568 100	127 900	51 700	44 800	792 500
Total	2 213 000	3 357 600	400 900	45 900	6 017 400

Répartition du total 37% 56% 7% 1% 100%

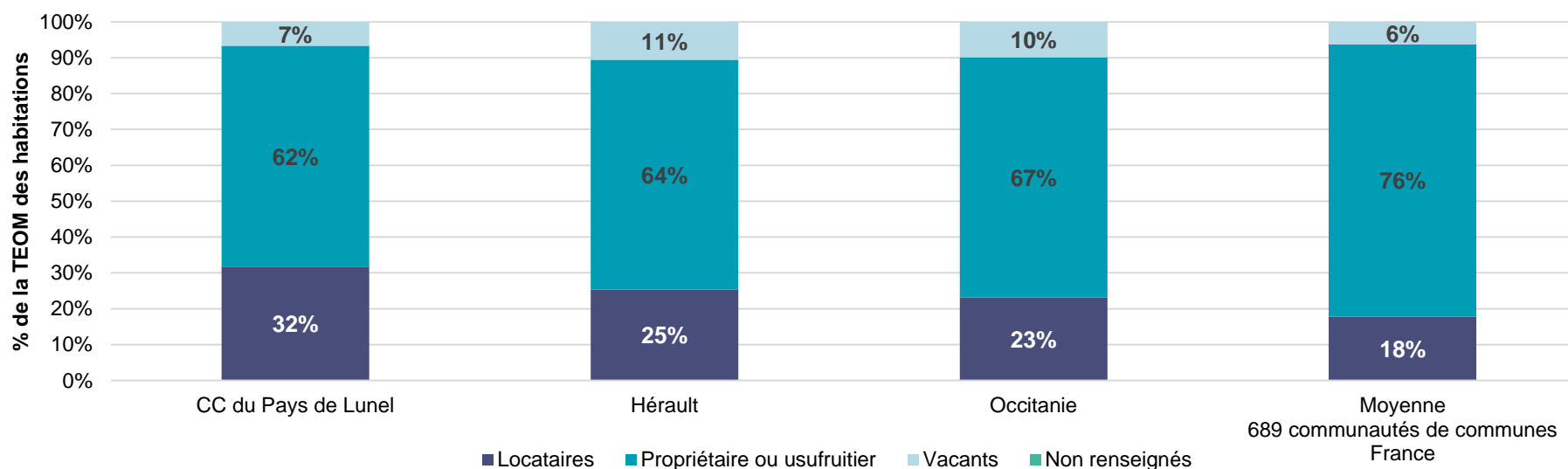
La TEOM émanant de locaux considérés comme vacants dans le fichier foncier représente 7 % du total, soit 400900 €.

La TEOM émanant de locaux occupés par des locataires représente 37 % du total, soit 2213000 €.

La TEOM émanant de propriétaires occupant leur local représentent 56 % du produit total de la taxe, soit 3357600 €.

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 62 % 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 :

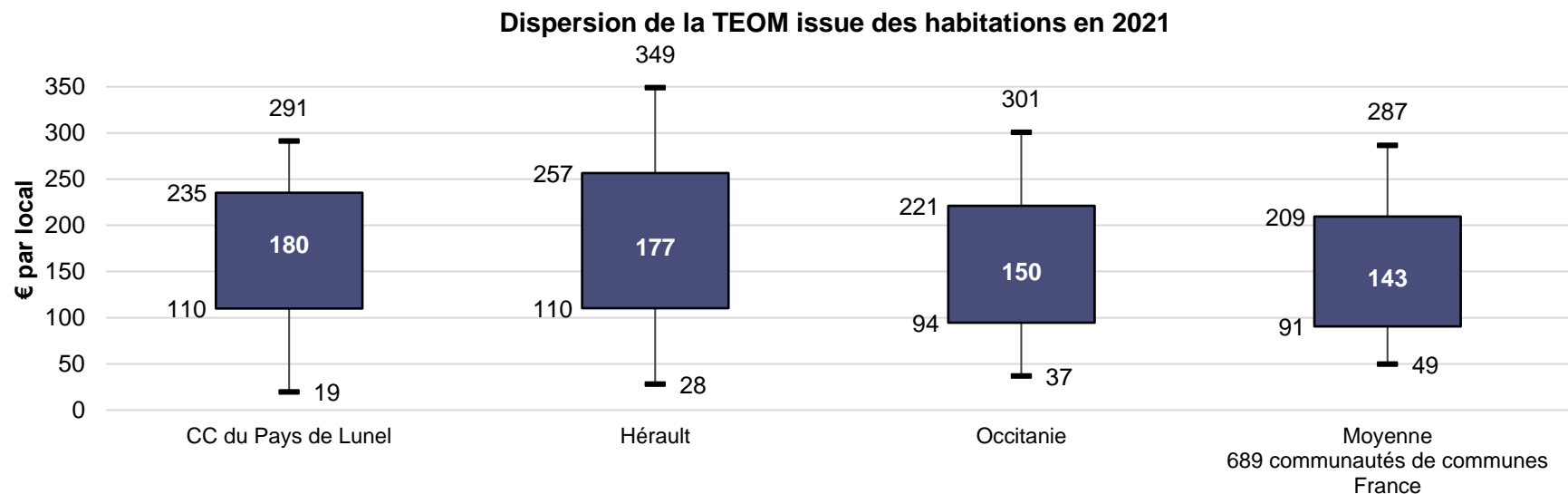
- 1er décile : valeur en dessous de laquelle figurent les 10 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - 1er quartile : valeur en dessous de laquelle figurent les 25 % d'assujettis supportant les niveaux de TEOM les plus faibles ;
 - Médiane : valeurs séparant l'échantillon en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

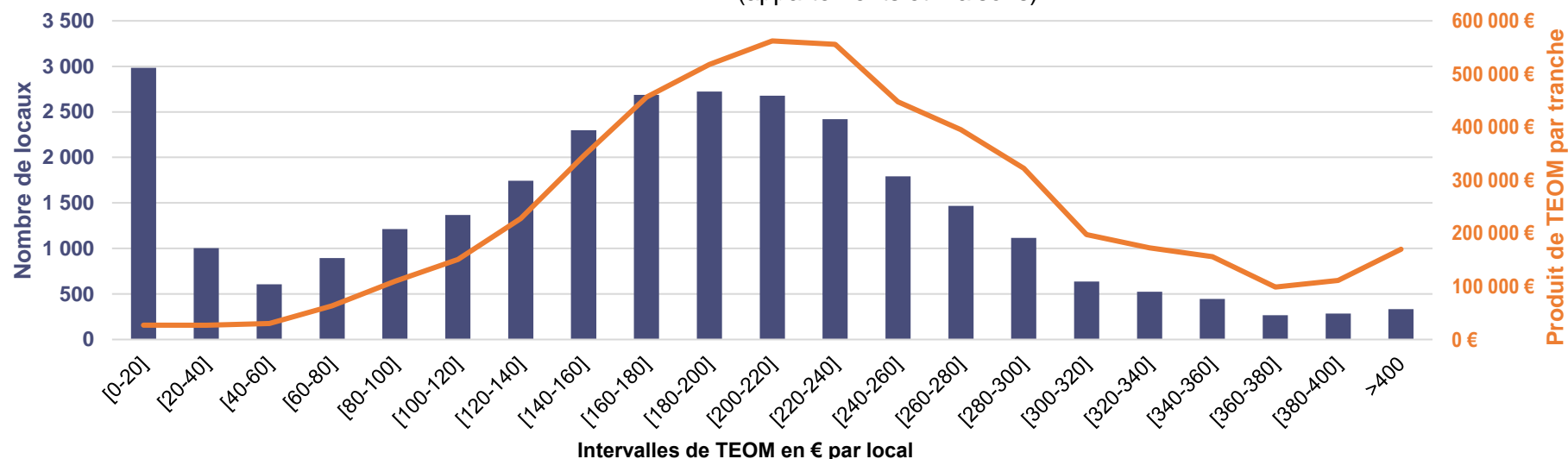
175 €/local



Autour d'une médiane de 180 €, 50 % des locaux d'habitation sont imposés entre 110 et 235 €, 80 % entre 19 et 291 €.

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)

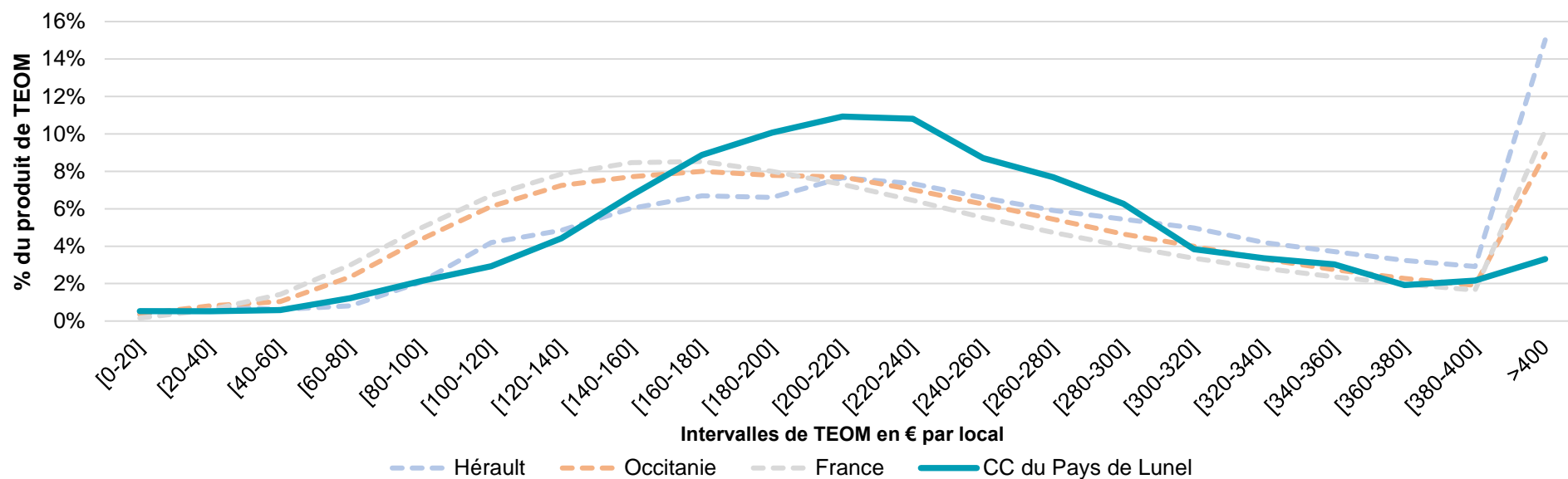


3,3 % de la TEOM issue des habitations provient de 1,1 % d'entre elles, imposées à plus de 400 € de TEOM.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	2 984	10,1%	27 093 €	0,5%
[20€-40€]	1 004	3,4%	26 876 €	0,5%
[40€-60€]	606	2,1%	30 241 €	0,6%
[60€-80€]	894	3,0%	63 234 €	1,2%
[80€-100€]	1 212	4,1%	109 637 €	2,1%
[100€-120€]	1 368	4,6%	150 514 €	2,9%
[120€-140€]	1 744	5,9%	227 728 €	4,4%
[140€-160€]	2 299	7,8%	345 694 €	6,7%
[160€-180€]	2 686	9,1%	456 582 €	8,9%
[180€-200€]	2 724	9,2%	517 948 €	10,1%
[200€-220€]	2 677	9,1%	562 176 €	10,9%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	2 419	8,2%	555 708 €	10,8%
[240€-260€]	1 793	6,1%	447 682 €	8,7%
[260€-280€]	1 468	5,0%	395 174 €	7,7%
[280€-300€]	1 115	3,8%	322 519 €	6,3%
[300€-320€]	637	2,2%	197 350 €	3,8%
[320€-340€]	523	1,8%	172 675 €	3,4%
[340€-360€]	447	1,5%	156 147 €	3,0%
[360€-380€]	268	0,9%	99 004 €	1,9%
[380€-400€]	286	1,0%	111 468 €	2,2%
> 400 €	333	1,1%	170 215 €	3,3%
Total	29 487	100,0%	5 145 665 €	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 Pays de Lunel	64%	14%	18%	3%	0%	0%
Hérault	46%	10%	24%	13%	4%	2%
Occitanie	58%	10%	18%	9%	3%	1%

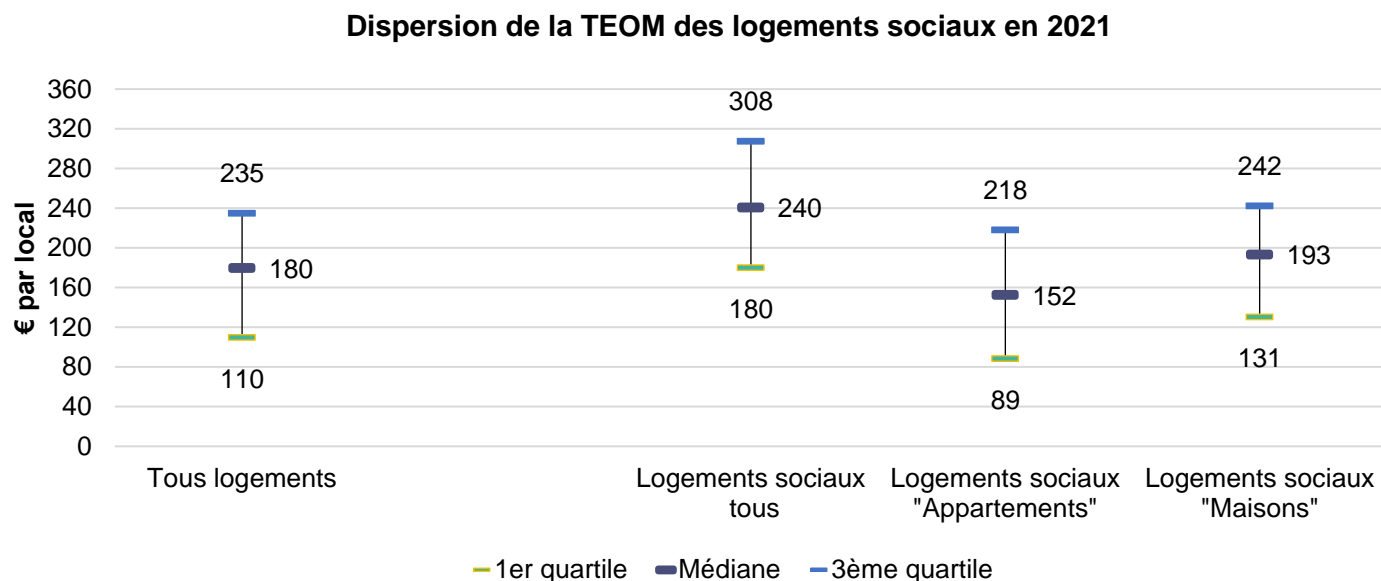
Voir au 6.2 un zoom spécifique sur la TEOM dans l'habitat collectif.

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 2423 logements sociaux sont assujettis à la TEOM au sein de la collectivité (8 % des logements) pour un produit de TEOM d'environ 575000 € soit 11 % de la TEOM provenant des locaux d'habitation (hors dépendances).

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



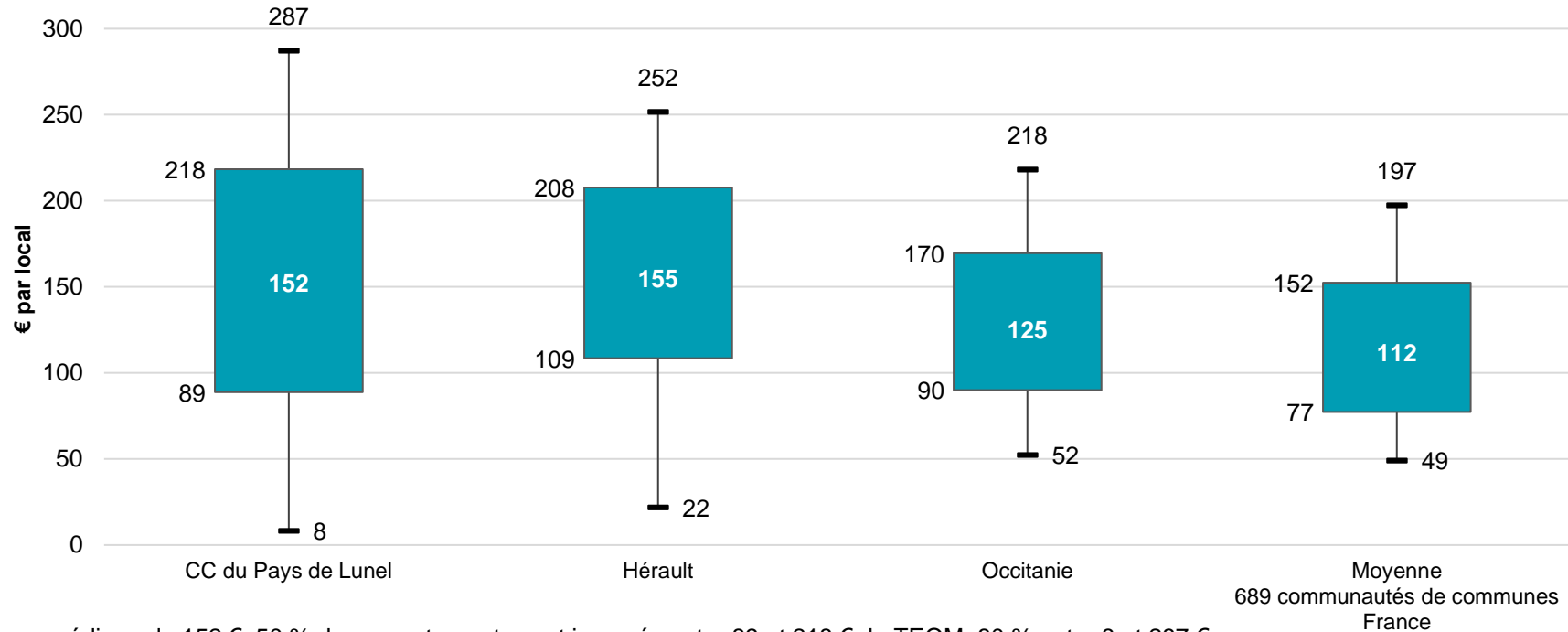
Sur certains territoires, les logements sociaux peuvent présenter des valeurs locatives moyennes plus élevées que sur les appartements du privé.

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

6.2 TEOM provenant des appartements (hors dépendances)

TEOM moyenne des appartements **157 €/local**

Dispersion de la TEOM issue des appartements en 2021

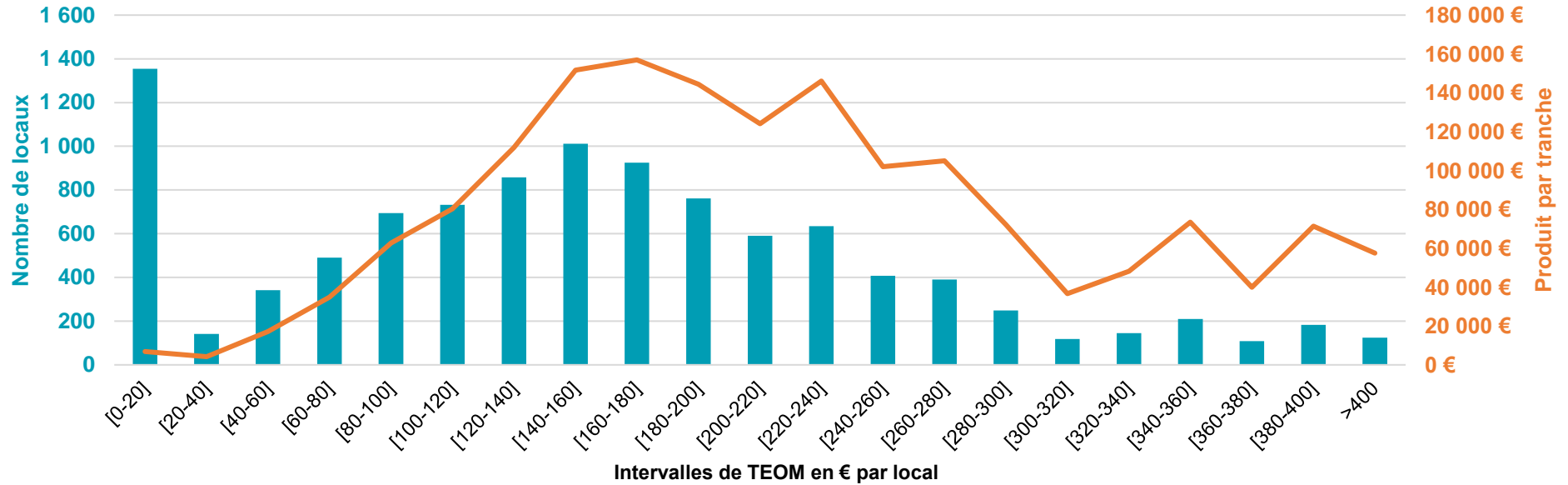


Autour d'une médiane de 152 €, 50 % des appartements sont imposés entre 89 et 218 € de TEOM, 80 % entre 8 et 287 €.

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

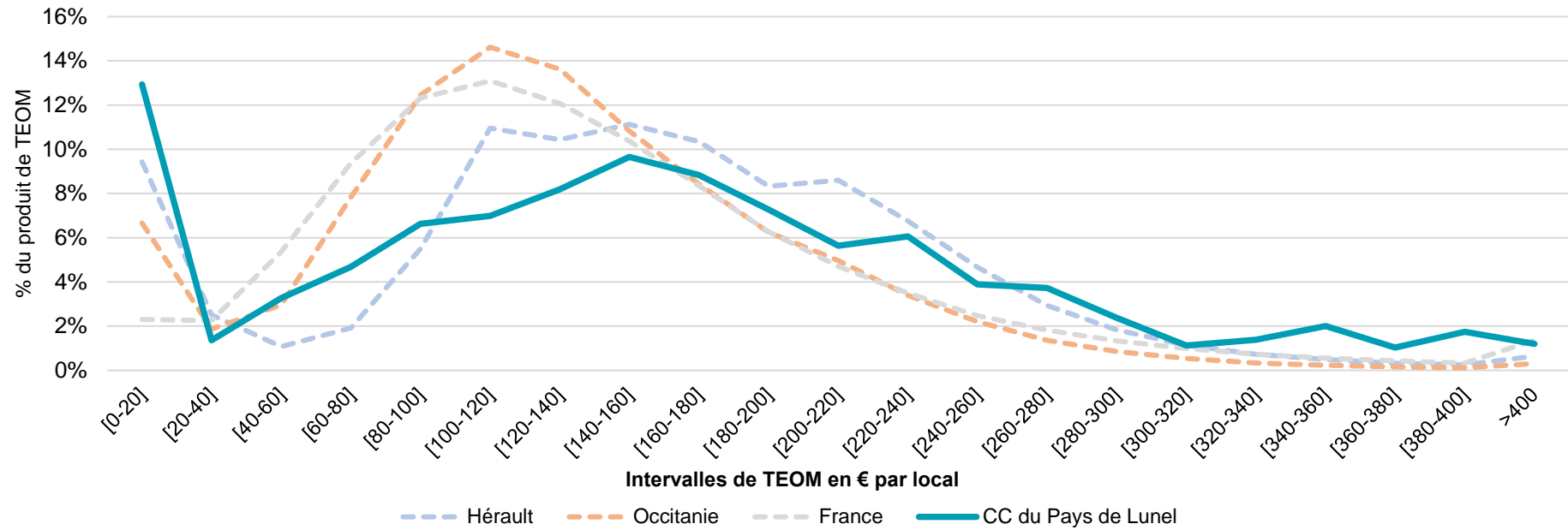


Le produit de TEOM des contribuables payant moins de 20 € (12,9 % des appartements) représente 6876,00459622008 € soit 0,4 % de la taxe venant des appartements.

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 355	12,9%	6 876 €	0,4%
[20€-40€]	142	1,4%	4 214 €	0,3%
[40€-60€]	342	3,3%	17 147 €	1,0%
[60€-80€]	490	4,7%	34 795 €	2,1%
[80€-100€]	694	6,6%	62 753 €	3,8%
[100€-120€]	732	7,0%	80 290 €	4,9%
[120€-140€]	858	8,2%	111 936 €	6,8%
[140€-160€]	1 011	9,7%	151 738 €	9,2%
[160€-180€]	925	8,8%	156 952 €	9,5%
[180€-200€]	762	7,3%	144 352 €	8,8%
[200€-220€]	591	5,6%	124 081 €	7,5%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	635	6,1%	146 110 €	8,9%
[240€-260€]	408	3,9%	101 996 €	6,2%
[260€-280€]	391	3,7%	104 974 €	6,4%
[280€-300€]	249	2,4%	72 138 €	4,4%
[300€-320€]	118	1,1%	36 626 €	2,2%
[320€-340€]	145	1,4%	48 160 €	2,9%
[340€-360€]	210	2,0%	73 388 €	4,5%
[360€-380€]	108	1,0%	39 986 €	2,4%
[380€-400€]	183	1,7%	71 353 €	4,3%
> 400 €	125	1,2%	57 501 €	3,5%
Total	10 474	100,0%	1 647 366 €	100,0%

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



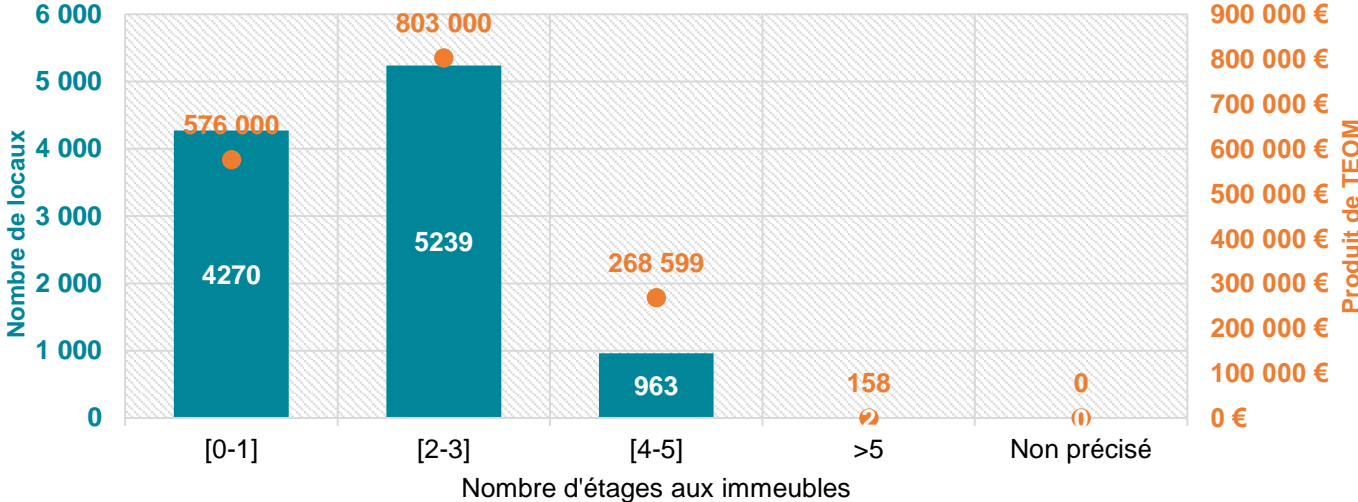
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

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 Pays de Lunel	41%	50%	9%	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).

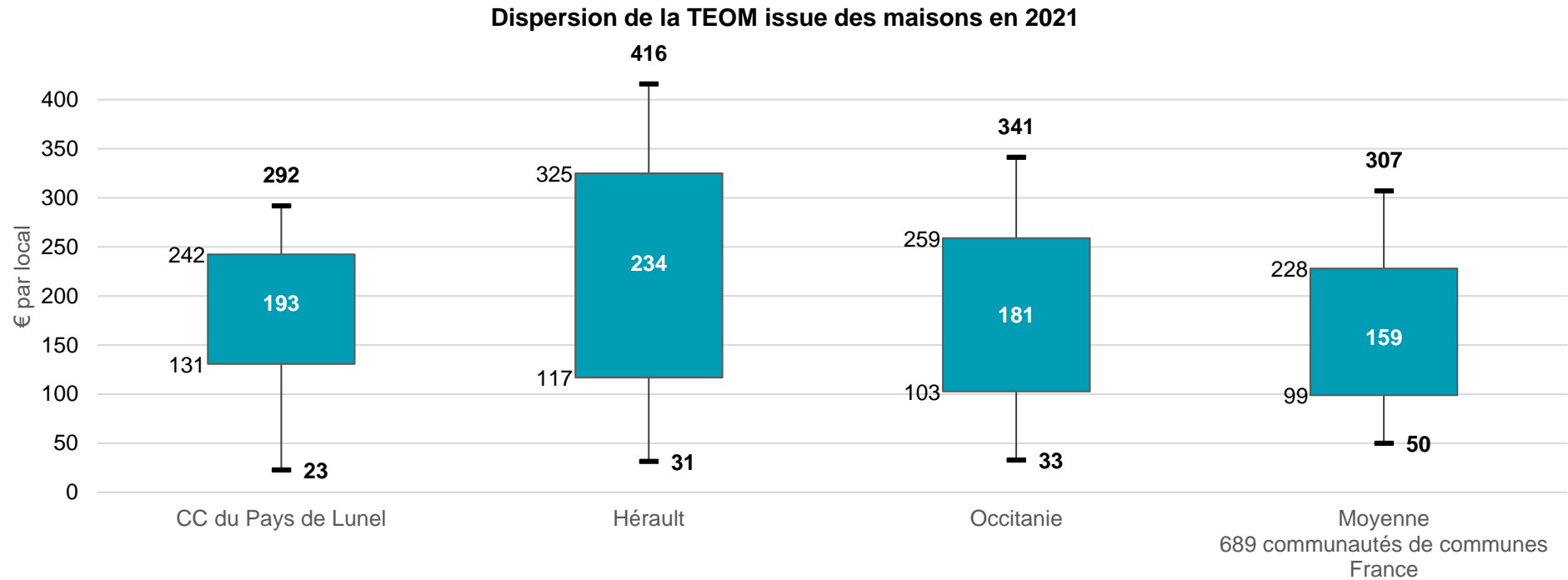
Répartition des appartements et de leur montant de TEOM selon le nombre d'étages des immeubles en 2021



6.3 TEOM provenant des maisons (hors dépendances)

TEOM moyenne des maisons

184 €/local

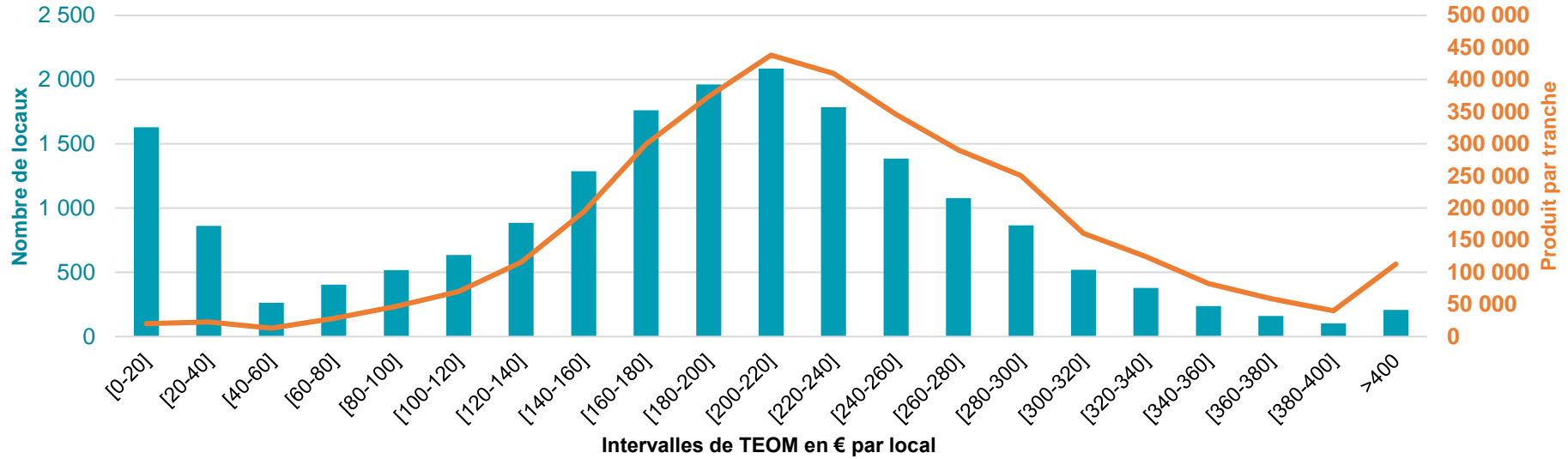


Autour d'une médiane de 193 €, 50 % des maisons sont imposées entre 131 et 242 € de TEOM, 80 % entre 23 et 292 €.

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).

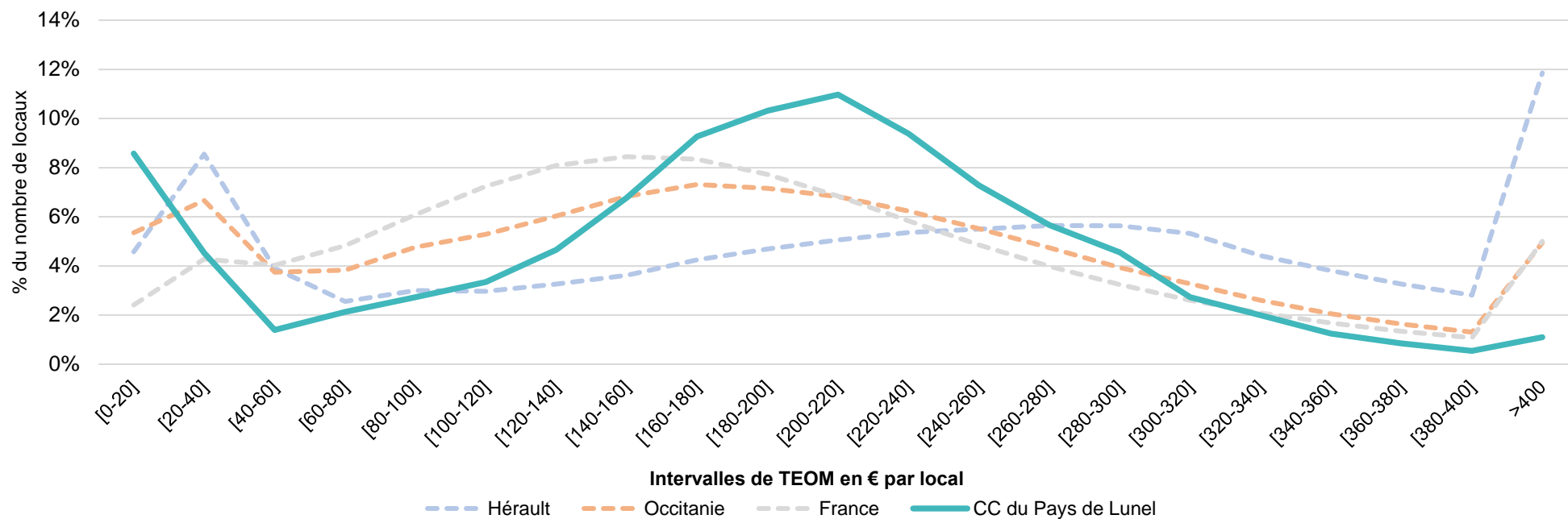
Dispersion de la TEOM issue des maisons en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0 €-20 €]	1 629	8,6%	20 217 €	0,6%
[20€-40€]	862	4,5%	22 661 €	0,6%
[40€-60€]	264	1,4%	13 094 €	0,4%
[60€-80€]	404	2,1%	28 439 €	0,8%
[80€-100€]	518	2,7%	46 884 €	1,3%
[100€-120€]	636	3,3%	70 224 €	2,0%
[120€-140€]	886	4,7%	115 792 €	3,3%
[140€-160€]	1 288	6,8%	193 956 €	5,5%
[160€-180€]	1 761	9,3%	299 630 €	8,6%
[180€-200€]	1 962	10,3%	373 596 €	10,7%
[200€-220€]	2 086	11,0%	438 095 €	12,5%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[220€-240€]	1 784	9,4%	409 598 €	11,7%
[240€-260€]	1 385	7,3%	345 686 €	9,9%
[260€-280€]	1 077	5,7%	290 201 €	8,3%
[280€-300€]	866	4,6%	250 380 €	7,2%
[300€-320€]	519	2,7%	160 724 €	4,6%
[320€-340€]	378	2,0%	124 515 €	3,6%
[340€-360€]	237	1,2%	82 759 €	2,4%
[360€-380€]	160	0,8%	59 018 €	1,7%
[380€-400€]	103	0,5%	40 115 €	1,1%
> 400 €	208	1,1%	112 713 €	3,2%
Total	19 013	100,0%	3 498 296 €	100,0%

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



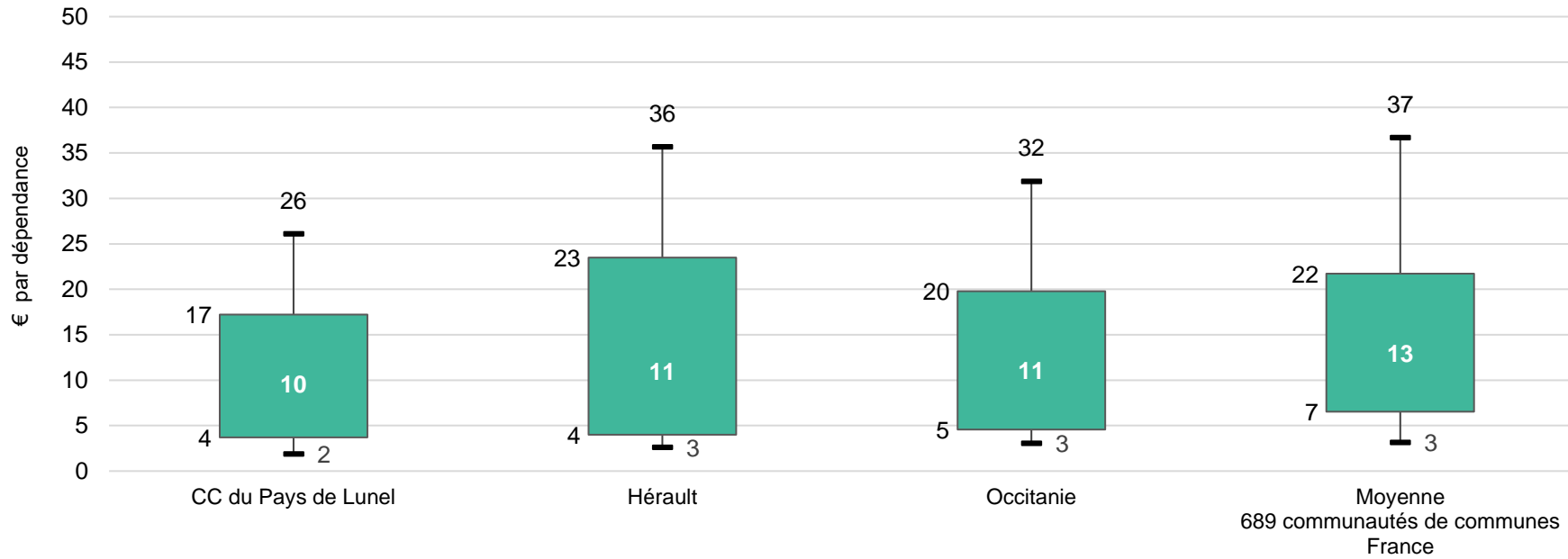
L'analyse des écarts tient à des indicateurs tels les caractéristiques de l'habitat et le montant des valeurs locatives.

6.4 TEOM provenant des dépendances

TEOM moyenne des dépendances

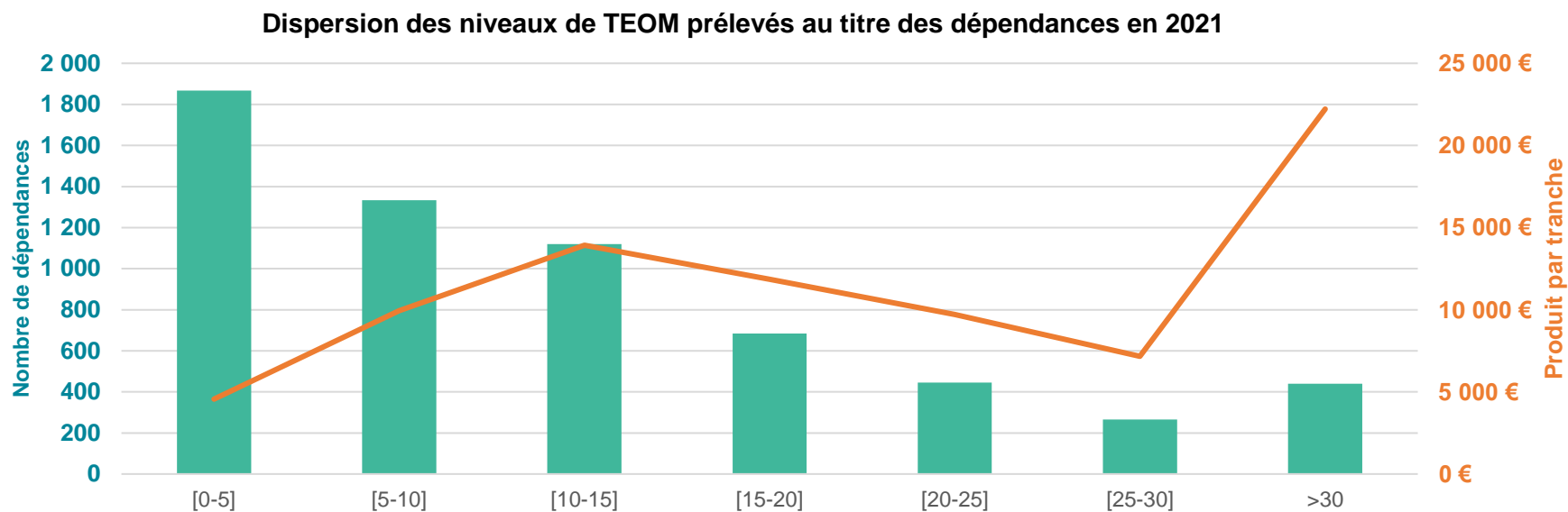
13 €/dépendance

Dispersion de la TEOM issue des dépendances en 2021



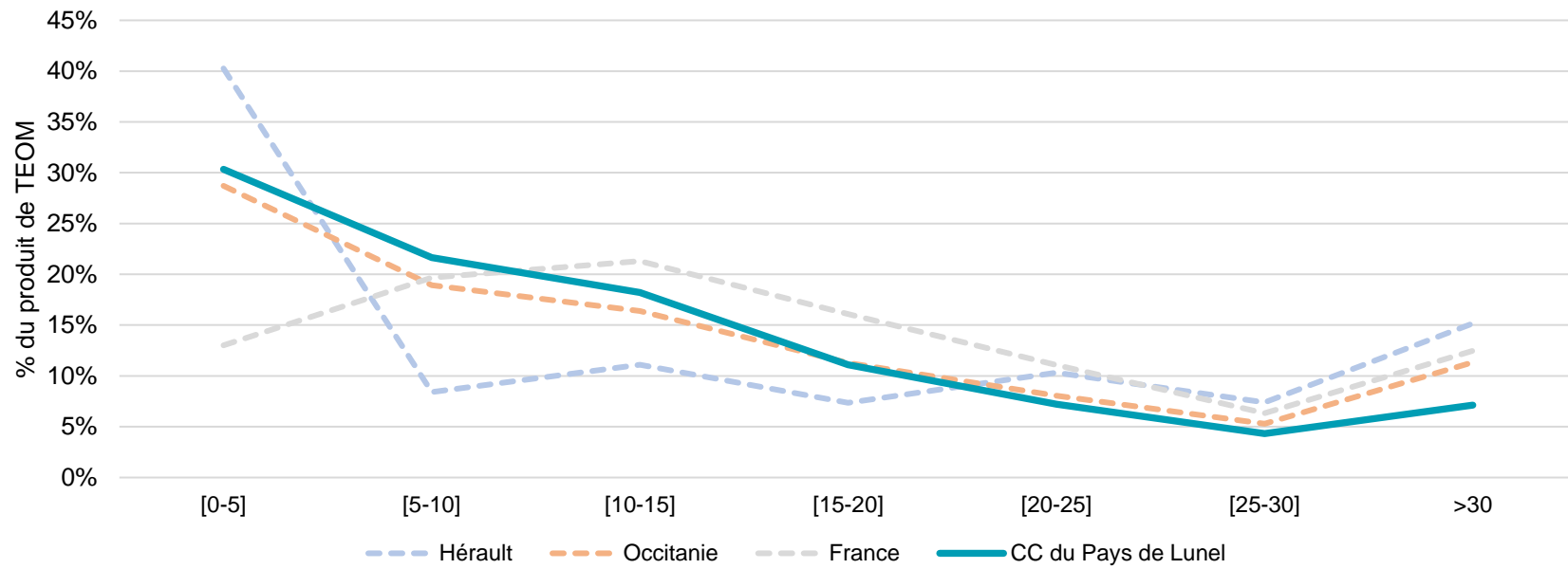
Autour d'une médiane de 10 €, 50 % des dépendances sont imposées entre 4 et 17 € de TEOM, 80 % entre 2 et 26 €.

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



TEOM €/dépendance	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0-5]	1 867	30,3%	4 559 €	5,7%
[5-10]	1 333	21,7%	9 935 €	12,5%
[10-15]	1 120	18,2%	13 923 €	17,5%
[15-20]	684	11,1%	11 849 €	14,9%
[20-25]	445	7,2%	9 719 €	12,2%
[25-30]	266	4,3%	7 166 €	9,0%
>30	439	7,1%	22 216 €	28,0%
Total	6 154	100,0%	79 367 €	100,0%

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

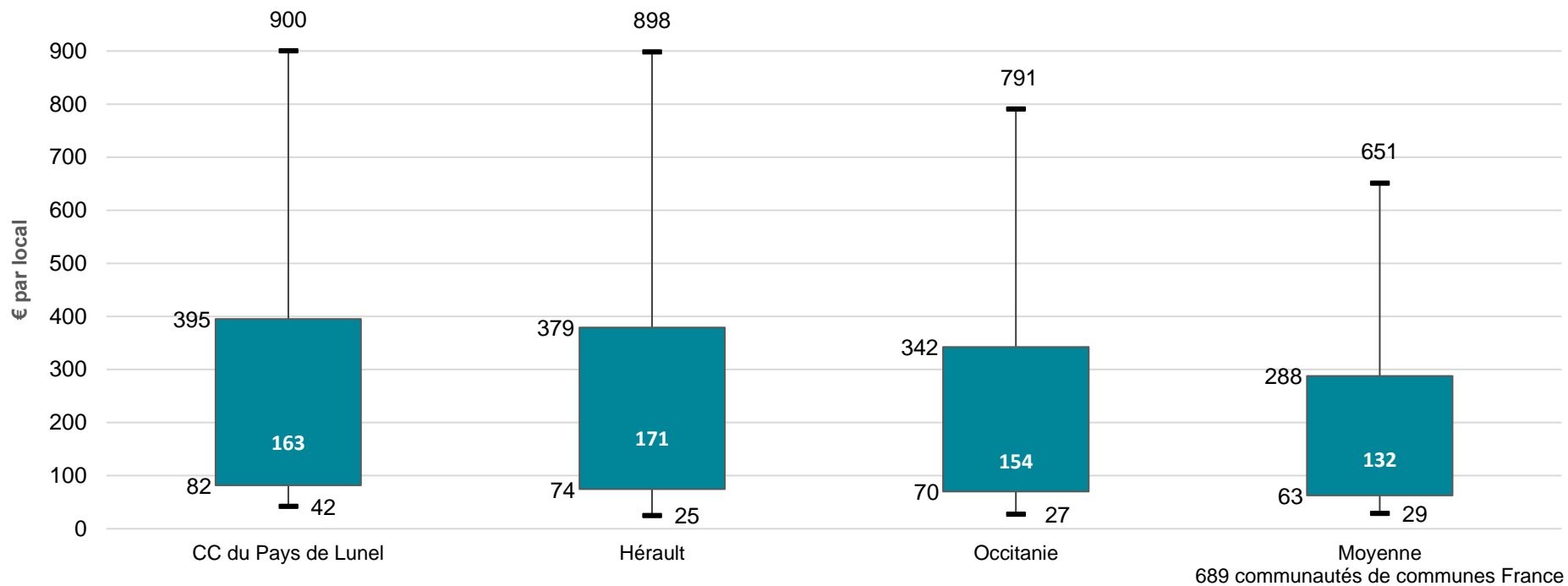


6.5 TEOM provenant des locaux professionnels

TEOM moyenne des locaux professionnels

369 €/local

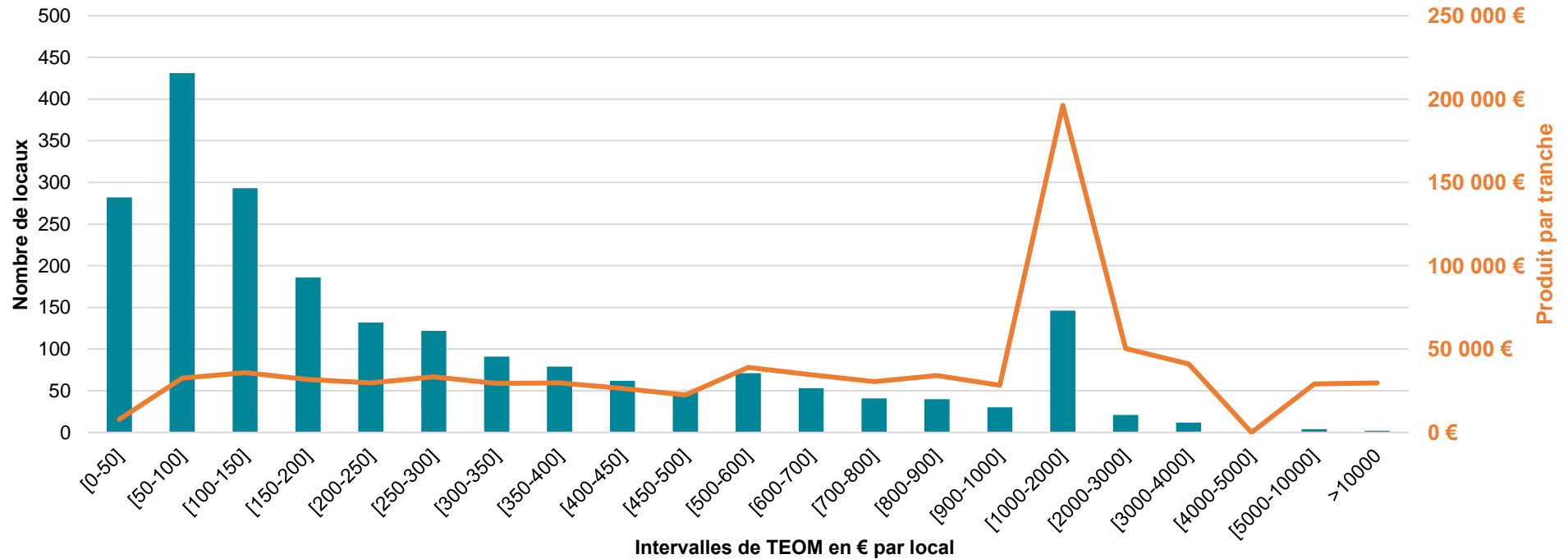
Dispersion de la TEOM issue des locaux professionnels en 2021



Autour d'une médiane de 163 €, 50 % des locaux professionnels sont imposés entre 82 et 395 € de TEOM, 80 % entre 42 et 900 €.

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).

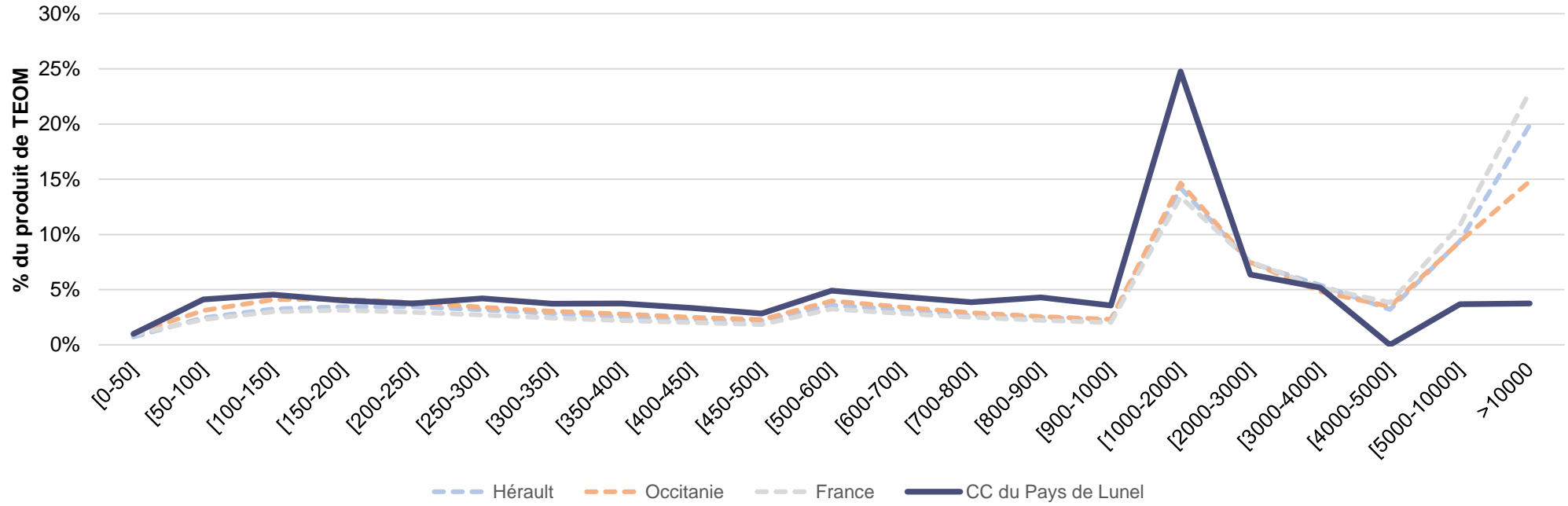
Dispersion des niveaux de TEOM prélevée auprès des locaux professionnels en 2021



TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[0€-50€]	282	13,1%	7 799 €	1,0%
[50€-100€]	431	20,1%	32 644 €	4,1%
[100€-150€]	293	13,7%	35 953 €	4,5%
[150€-200€]	186	8,7%	31 819 €	4,0%
[200€-250€]	132	6,2%	29 766 €	3,8%
[250€-300€]	122	5,7%	33 304 €	4,2%
[300€-350€]	91	4,2%	29 490 €	3,7%
[350€-400€]	79	3,7%	29 651 €	3,7%
[400€-450€]	62	2,9%	26 432 €	3,3%
[450€-500€]	48	2,2%	22 544 €	2,8%
[500€-600€]	71	3,3%	38 969 €	4,9%

TEOM €/local	Nombre	% nombre	Produit	% produit
[600€-700€]	53	2,5%	34 606 €	4,4%
[700€-800€]	41	1,9%	30 522 €	3,9%
[800€-900€]	40	1,9%	34 073 €	4,3%
[900€-1000€]	30	1,4%	28 326 €	3,6%
[1000€-2000€]	146	6,8%	196 216 €	24,8%
[2000€-3000€]	21	1,0%	50 394 €	6,4%
[3000€-4000€]	12	0,6%	41 119 €	5,2%
[4000€-5000€]	0	0,0%	- €	0,0%
[5000€-10000€]	4	0,2%	29 157 €	3,7%
>10000 €	2	0,1%	29 683 €	3,7%
Total	2 146	100,0%	792 465 €	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)	576	274300
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	419	233300
Bureaux et locaux divers assimilables	533	195400
Ateliers et autres locaux assimilables	238	145400
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)	34	67100
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	48	35800
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	29	32900
Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale < 400 m ²)	31	31800
Hôtels et locaux assimilables	152	31200
Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale < 400 m ²)	28	15700
Marchés	11	13900
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	30	13500
Stations-service, stations de lavage et assimilables	6	9300
Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	ss	ss
Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)	ss	ss
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	136	
Locaux exonérés car vacants	16	1 843 €
Locaux professionnels exonérés sur délibération	38	57 000 €

Détail des locaux exonérés sur délibération par type	Nombre de locaux exonérés	Montant théorique de TEOM exonéré	Répartition en nombre de locaux	Répartition en montant
Magasins et lieux de vente	34	54000	89%	95%
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	4	2900	11%	5%

8. TEOM incitative

En France en 2021, une trentaine d'intercommunalités sont concernées par la taxe incitative.

Pour certaines, la TEOMI concerne seulement une partie de leur périmètre (reprise par un EPCI de communes en TEOMI suite à des fusions/dissolution, expérimentation).

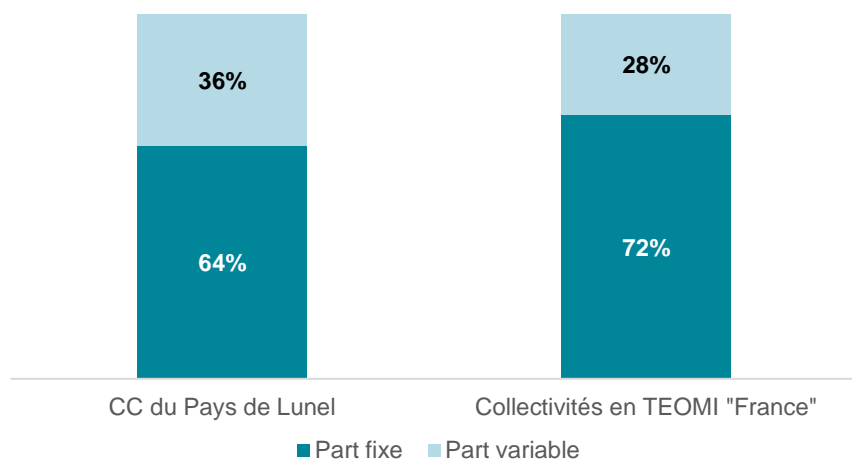
Les données ci-dessous ont été calculées uniquement sur la base des communes concernées par la TEOMI : 14 dans le cas de la CC du Pays de Lunel.

Le fichier foncier fournit les montants de part variable payés par contribuable.

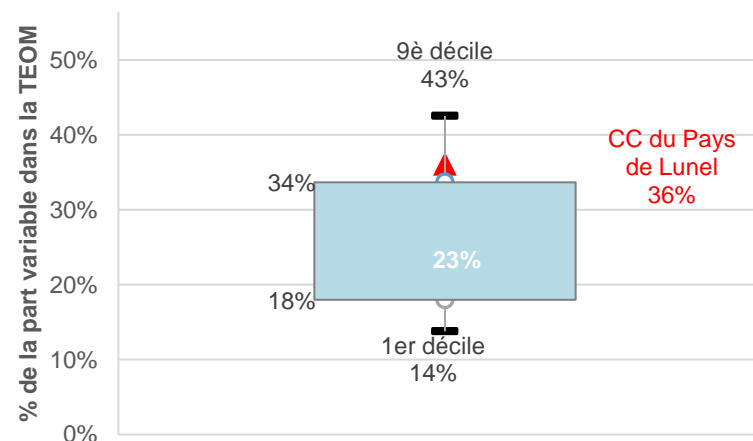
L'article 1522 bis du code général des impôts prévoit que la part variable doit représenter entre 10 et 45 % du montant total de la TEOMI.

Sur l'intercommunalité, la part variable représente 36 % du produit total de la TEOMI.

Répartition de la TEOM entre part fixe et part variable en 2021

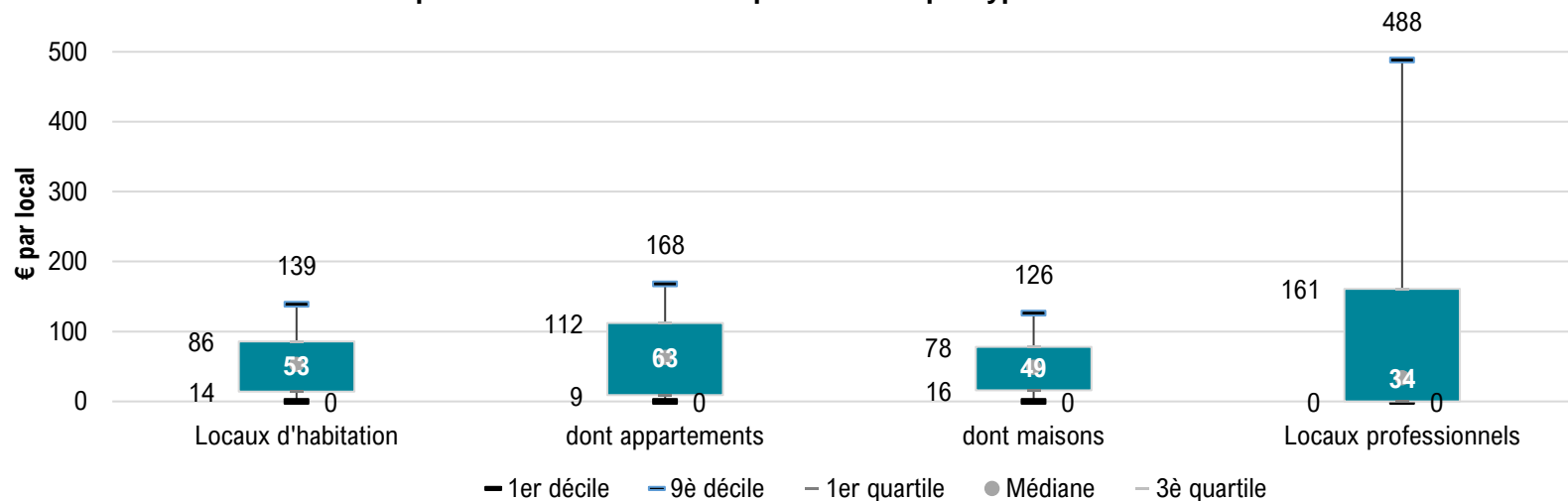


Part variable : dispersion des collectivités en TEOMI et positionnement de la collectivité en 2021



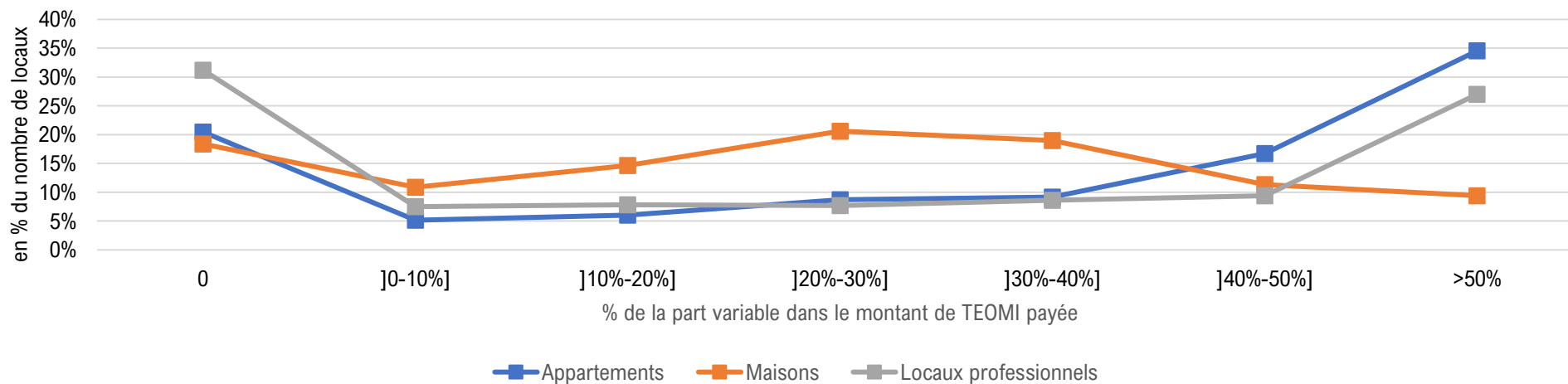
Le graphique suivant présente, pour l'intercommunalité, la dispersion des montants de part variable acquittés par les contribuables.

Dispersion du montant de la part variable par type de local en 2021



La moitié des propriétaires de locaux d'habitation s'acquittent d'une part variable comprise entre 14 et 86€.

Dispersion des locaux par type selon le % de part variable de leur TEOMI en 2021



18 % des propriétaires de maisons ne s'acquittent pas de part variable dans leur TEOM. Cette proportion s'élève à 31 % pour les locaux professionnels.

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
BOISSERON	1164	153	55	85%	11%	4%
CAMPAGNE	190	16	3	91%	8%	1%
GALARGUES	452	44	13	89%	9%	3%
GARRIGUES	150	7	1	95%	4%	1%
LUNEL	15018	3834	1330	74%	19%	7%
LUNEL-VIEL	2385	340	218	81%	12%	7%
MARSILLARGUES	4122	960	247	77%	18%	5%
ENTRE-VIGNES	1207	155	129	81%	10%	9%
ST JUST	1727	202	55	87%	10%	3%
ST NAZAIRE DE PEZAN	370	42	21	85%	10%	5%
ST SERIES	594	98	9	85%	14%	1%
SATURARGUES	539	81	16	85%	13%	3%
SAUSSINES	593	87	12	86%	13%	2%
VILLETELLE	976	135	37	85%	12%	3%
TOTAL	29487	6154	2146	78%	16%	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
BOISSERON	92	1	15	85%	1%	14%
CAMPAGNE	89	0	1	98%	0%	1%
ENTRE-VIGNES	86	1	12	87%	1%	12%
GALARGUES	93	1	1	97%	1%	1%
GARRIGUES	91	1	0	99%	1%	0%
LUNEL	107	2	20	83%	1%	16%
LUNEL-VIEL	100	1	20	82%	1%	16%
MARSILLARGUES	105	2	9	91%	1%	8%
SATURARGUES	83	1	8	90%	1%	8%
SAUSSINES	89	2	1	97%	2%	1%
ST JUST	85	1	6	92%	1%	7%
ST NAZAIRE DE PEZAN	87	1	9	89%	1%	9%
ST SERIES	92	2	2	96%	2%	2%
VILLETTELLE	94	1	13	87%	1%	12%

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
Boisseron	108	174	223
Campagne	85	154	206
Entre-Vignes	83	156	208
Galargues	73	158	215
Garrigues	39	132	185
Lunel	123	194	251
Lunel-Viel	130	189	242
Marsillargues	104	167	216
Saint-Just	107	173	219
Saint-Nazaire-de-Pézan	71	151	209
Saint-Sériès	84	157	212
Saturargues	106	168	208
Saussines	80	154	215
Villetelle	21	155	212

Annexe 2.2 Appartements

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Boisseron	110	150	184
Campagne	66	100	123
Entre-Vignes	74	122	161
Galargues	83	113	159
Garrigues	55	98	127
Lunel	87	157	232
Lunel-Viel	86	146	203
Marsillargues	97	152	199
Saint-Just	99	136	176
Saint-Nazaire-de-Pézan	70	141	179
Saint-Sériès	103	136	156
Saturargues	93	136	168
Saussines	71	94	141
Villetelle	66	92	150

Annexe 2.3 Maisons

Communes	TEOM en €/local		
	1er quartile	Médiane	3ème quartile
Boisseron	106	179	229
Campagne	99	167	211
Entre-Vignes	84	166	216
Galargues	70	163	217
Garrigues	37	137	192
Lunel	167	215	263
Lunel-Viel	148	202	252
Marsillargues	110	176	225
Saint-Just	111	178	223
Saint-Nazaire-de-Pézan	73	156	214
Saint-Sériès	59	167	219
Saturargues	108	176	210
Saussines	91	168	222
Villetelle	21	158	217

Annexe 3 Population par commune

Communes	Population municipale INSEE 2020
Lunel	26356
Marsillargues	6395
Lunel-Viel	4484
Saint-Just	3290
Entre-Vignes	2133
Boisseron	2113
Villetelle	1558
Saussines	989
Saint-Sériès	973
Saturargues	1022
Galargues	743
Saint-Nazaire-de-Pézan	610
Campagne	303
Garrigues	222

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>

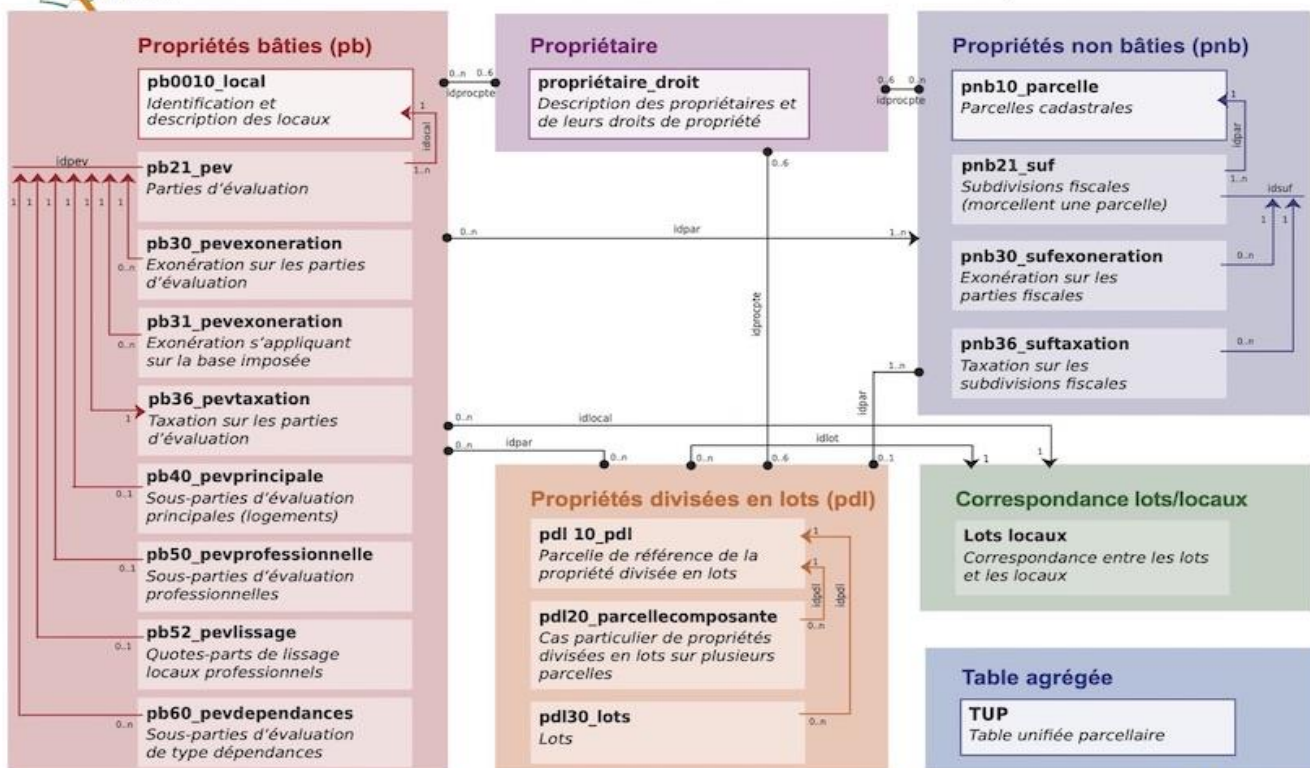
Certains des champs des tables que le CEREMA met à disposition interviennent dans le calcul de la TEOM : montant des valeurs locatives de chaque local, zonage des taux, assujettissement, exonération, montant de la part variable pour les collectivités en TEOMI... Le croisement de ces champs avec les taux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