

La Courneuve plus taxée que Saint-Tropez: pourquoi la taxe foncière est calculée en fonction des loyers constatés il y a 56 ans et ne correspond plus à la France de 2026

Publié le 12/10 à 06h11

Lire dans l'app

BFM Business >

Marie Coeurderoy et Emma Rodot

Partager



Entre les taux appliqués par chaque commune et des valeurs de base complètement obsolètes, la taxe foncière est devenue un mystère de plus en plus coûteux pour les propriétaires. La plateforme Orka.tax a transmis en exclusivité à La Tribune Dimanche et BFM Business des chiffres qui permettent d'y voir enfin plus clair sur notre fiscalité locale.

Publicité

Saviez-vous que votre taxe foncière est calculée sur des valeurs datant de... 1970? Alors que la date limite est fixée [entre le 15 et le 20 octobre cette année](#) pour les 33 millions de propriétaires qui doivent s'en acquitter, la taxe foncière fait régulièrement l'objet de débats et d'incompréhensions. Certains la trouvent trop élevée, d'autres trop basse ou injuste car les montants diffèrent fortement en fonction des villes.

Publicité

Pour bien comprendre, revenons à son mode de calcul. Il y a certes le choix des maires: chaque commune décide du taux qu'elle souhaite appliquer. Ce qui contribue à créer des écarts importants - le taux parisien est par exemple beaucoup moins élevé que celui d'Angers, de Grenoble ou de Montpellier. Mais ce n'est pas le seul élément qui explique les différences entre les communes.

Publicité

Pour calculer la taxe foncière, la Direction générale des finances publiques (DGFIP) applique ce taux sur une estimation du loyer que pourrait rapporter un logement s'il était loué pendant un an. C'est ce qu'on appelle la valeur locative cadastrale. Le fisc retient ensuite la moitié de ce montant, auquel il applique les taux d'imposition votés par les collectivités locales. Prenons un exemple simplifié: pour un logement dont le loyer annuel théorique est estimé à 10.000 euros, l'administration fiscale retient une base de 5.000 euros. Si le taux global de taxe foncière est de 40%, le propriétaire devra payer 2.000 euros par an.

Et c'est ici que le bât blesse puisque ces valeurs locatives n'ont pas été révisées depuis l'année... 1970.

"En clair, notre taxe foncière repose sur des loyers constatés il y a 56 ans alors que le marché locatif s'est entièrement recomposé", explique Manon Bellin cofondatrice de la plateforme Orka.tax

Évidemment, cette base de 1970 n'est pas restée figée: elle est revalorisée chaque année par un coefficient indexé sur l'inflation (en l'occurrence, 0,8% en 2026). En revanche, cette évolution est décorrélée de celle des loyers, qui ont explosé dans certains marchés tendus.

Une base de calcul décorrélée de la réalité

Pour prendre la mesure de ce décalage fiscal, Orka.tax a donc regardé les bases retenues par la DGFIP dans toutes les communes de France avec un profil type: un appartement trois pièces de 65 m², en bon état.

On découvre ainsi qu'à Paris, avant d'appliquer le taux de la commune (de 21,21%), l'administration se base sur un loyer théorique d'environ 715 euros par mois. Bien loin des 2.000 euros auxquels se loue en réalité un T3 aujourd'hui dans la capitale d'après les données de l'Observatoire des territoires.

Pour un même logement à Marseille, Lyon, Toulouse, Nice ou Nantes, la valeur locative retenue par l'administration correspond à un loyer fictif autour de 300 à 350 euros, soit trois à quatre fois moins que les loyers actuels dans ces villes.

L'obsolescence de ces valeurs est encore plus frappante si on compare les villes entre elles. L'administration valorise davantage, par exemple, un logement à La Courneuve ou à Clichy-sous-Bois, qu'à Saint-Tropez ou à Deauville. Pour les deux communes populaires de Seine-Saint-Denis, la DGFIP se base sur un loyer théorique supérieur de 40% par rapport à un même logement dans les deux stations balnéaires haut de gamme.

À l'inverse, louer un logement dans la petite commune prisée de Beausoleil, qui touche Monaco, coûte aussi cher qu'à Paris. Sauf que la valeur retenue par l'administration est 65% plus faible à Beausoleil.

"Il faut réviser les bases"

"Attention", met toutefois en garde Manon Bellin. "Une mise à jour des valeurs nécessiterait aussi un ajustement du mode de calcul de la taxe foncière. Car en laissant, dans le même temps, les taux appliqués aujourd'hui par les communes, la fiscalité locale flamberait."

D'après nos projections basées sur les données d'Orka.tax, à Paris, la taxe foncière pour le propriétaire d'un trois-pièces passerait de 911 euros cette année à plus de 2.600 euros sans ajustement du taux communal.

La palme reviendrait à Montpellier et Grenoble, où la taxe foncière dépasserait les 3.500 euros, car la réévaluation des valeurs s'ajouterait à des taux extrêmement élevés (60% pour Montpellier et 68% pour Grenoble). À Lille, la taxe foncière passerait elle aussi de 633 euros à 3.013 euros, car la valeur locative retenue est aujourd'hui très faible (estimée à 215 euros par mois), couplée à un taux local de 49%.

Encore une fois, cela ne traduit pas la réalité de demain: en cas de mise à jour des valeurs locatives, les communes pourraient décider de baisser leur taux de prélèvement afin de ne pas faire flamber d'un coup la fiscalité locale.

"Il faut réviser les bases, non pas pour augmenter l'impôt mais pour que cette fiscalité soit plus justement répartie", insiste Manon Bellin qui rappelle que l'État a toujours évoqué l'idée d'un "coefficient de neutralisation".

"Les contribuables ne savent plus ce pour quoi ils paient"

Alors pourquoi une mise à jour des valeurs, si celle-ci ne devait pas, au final, changer la taxe foncière réellement payée? "D'abord pour favoriser le consentement à l'impôt, explique Jean-Pascal Michaud, avocat fiscaliste chez LMD avocats.

"Entre les taux des communes, les réévaluations annuelles automatiques, les petites taxes sur l'eau ou les ordures ménagères et les histoires d'éléments de confort désuets, les contribuables ne savent plus ce pour quoi ils paient. Ils comprendraient plus facilement l'évolution de la valeur de leur logement".

Ce serait aussi l'occasion de déresponsabiliser un peu les élus locaux. "Si certains maires ont la main lourde sur les taux, affirme Jean-Pascal Michaud, c'est aussi parce que l'État n'a toujours pas mené la révision des bases. Lorsqu'elle sera faite, souhaitons qu'ils lèvent le pied".

Pour s'en assurer, l'avocat suggère que l'État fixe un principe : que la taxe foncière ne puisse jamais dépasser l'équivalent d'un mois de loyer... à jour ! BFM Business a fait les calculs. Dans le détail, certaines grandes villes dépassent effectivement l'équivalent d'un mois de loyer. [À Grenoble par exemple, la taxe foncière représente environ 1,6 mois de loyer réel](#) (c'est-à-dire 1.399 euros par an) pour un 3 pièces de 65 mètres carrés. Contre 1,2 mois à Dijon, Montpellier et Le Havre. Et 1 mois à Nantes, Toulouse et Bordeaux.

En revanche, sur plusieurs marchés - où les taux locaux sont moins élevés - (Lille, Nice, Lyon, Strasbourg, Marseille, Rennes, Angers, Saint-Etienne), les contribuables sont déjà redevables d'une taxe foncière inférieure à 1 mois de loyer réel. Et même moins de deux semaines de loyer (0,4 mois) à Paris.

À LIRE AUSSI

[La taxe foncière va "peu évoluer" en 2026 du fait du contexte électoral, tandis que le projet de réforme des "éléments de confort" pourrait revenir aux élus locaux "volontaires"](#)

L'État, quant à lui, a déjà tenté de s'attaquer autrement à une partie de ces disparités. Il a souhaité, l'an dernier, mettre à jour automatiquement les caractéristiques des logements prises en compte dans le calcul de la taxe foncière. Car en 1970, la taxe foncière dépendait aussi des "éléments de confort" dont disposaient les logements. Par exemple, la présence de WC, d'une douche, d'une baignoire, ou encore l'accès à l'eau courante, renchérrissait le montant de la taxe. Or, aujourd'hui, tous les logements (ou presque) en sont dotés. Selon l'administration fiscale, encore 7,4 millions de propriétés ne déclarent pas les bonnes caractéristiques.

Newsletter Immo

Vous avez aimé cet article ? Vous souhaitez recevoir toute l'actualité immobilières et conseils de nos experts ?

Saisissez votre email ici

Je valide

Vos données personnelles sont traitées par RMC BFM pour vous envoyer les newsletters auxquelles vous vous inscrivez. Vous pouvez retirer votre consentement à tout moment et exercer vos droits. Pour en savoir plus sur la gestion de vos données personnelles. [Consultez la politique de confidentialité.](#)

La Courneuve plus taxée que Saint-Tropez: pourquoi...

f Partager

Partager



BFM Business

[Direct TV BFM Business](#)

[Émissions BFM Business](#)

[Canaux TV & Fréquences](#)

[Évènements](#)

[Newsletters BFM Business](#)

[Archives](#)

[Direct Radio BFM Business](#)

[Programme TV & Radio](#)

[Nos dossiers](#)

[Partenaires](#)

[Applications mobiles](#)

[Plan du site](#)

Nos services

[Cours CAC 40](#)

[Comparateur](#)

[Immobilier neuf](#)

[Jeux-concours](#)

[Annonces légales](#)

[Code promo](#)

[Shopping](#)

[Portage salarial](#)

[Règlements jeux-concours](#)

En savoir plus

[Nous contacter](#)

[Recrutement](#)

[Données personnelles](#)

[Paramétrage des cookies](#)

[J'exerce mes droits](#)

[Charte de déontologie](#)

[Devenir annonceur](#)

[Mentions légales](#)

[Politique cookie](#)

[Gérer Utiqu](#)

[CGU](#)

[Accessibilité : non-conforme](#)

Les sites du groupe

[BFM](#)

[BFM Business](#)

[BFM Tech](#)

[BFM Bourse](#)

[BFM Locales](#)

[BFM Alsace](#)

[BFM Côte d'Azur](#)

[BFM DICI](#)

[BFM Grand Lille](#)

[BFM Grand Littoral](#)

[BFM Lyon](#)

[BFM Marseille](#)

[BFM Normandie](#)

[BFM Toulon Var](#)

[RMC](#)

[RMC Sport](#)

[RMC+](#)

[RMC Life](#)

[RMC Découverte](#)

[RMC Conso](#)

[RMC Story](#)

[Zone Turf](#)

[SFR Actus](#)

[RMC BFM Drive](#)