

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

PROJET DE DELIBERATION

---

Séance du 5 juin 2025

DCM N° 25-06-05-44

**Objet : Rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes.**

La Chambre Régionale des Comptes du Grand Est a transmis à M. le Maire son Rapport d'Observations Définitives concernant la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les communes du Grand Est.

Conformément à l'article L. 243-6 du Code des Juridictions Financières il y a lieu de communiquer à l'Assemblée délibérante ce rapport.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

La Commission des Finances et des Ressources entendue,

**VU** le Code des Juridictions Financières et notamment l'article L. 243-6,

**VU** le Rapport d'Observations Définitives de la Chambre Régionale des Comptes du Grand Est sur la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les communes du Grand Est,

**CONSIDERANT** l'obligation qui est faite à l'exécutif de la Ville de Metz de communiquer le Rapport d'Observations Définitives rendu par la Chambre Régionale des Comptes,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**PREND ACTE** du Rapport d'Observations Définitives communiqué par la Chambre Régionale des Comptes.

Service à l'origine de la DCM : Assemblées  
Commissions :  
Référence nomenclature «ACTES» : 7.10 Divers



## **RAPPORT CONJOINT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES**

# **LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST (Grand Est)**

Exercices 2020 et suivants

## TABLE DES MATIÈRES

<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>PROCÉDURE.....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
1 LA TAXE FONCIÈRE, DÉSORMAIS PRINCIPALE RECETTE FISCALE DES COMMUNES DU GRAND EST .....	7
1.1 La réforme de la taxe d'habitation et ses conséquences pour la taxe foncière .....	7
1.2 Un niveau de ressources de fiscalité directe locale plus faible en Grand Est que dans les autres régions .....	8
1.2.1 Une situation qui s'explique à la fois par la faiblesse des bases et des taux.....	8
1.2.2 Les communes du Grand Est bénéficiaires de façon marginale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires .....	11
1.3 Des recettes de taxe foncière par habitant qui augmentent avec la taille de la commune.....	12
1.4 Un mécanisme de compensation de la suppression de la taxe d'habitation qui rend la taxe foncière moins lisible.....	15
2 L'ÉVOLUTION DES TAUX DE TAXE FONCIÈRE DEPUIS 2020.....	18
2.1 Près d'un habitant du Grand Est sur deux réside dans une commune dont le taux de taxe foncière a augmenté depuis 2020 .....	18
2.2 Une mobilisation du levier fiscal variable en fonction du contexte des communes.....	21
2.2.1 Un maintien des taux de taxe foncière dans une majorité des communes du Grand Est .....	22
2.2.2 Un recours au levier fiscal pour compenser les effets de l'inflation.....	22
2.2.3 Une augmentation des taux pour financer des dépenses nouvelles.....	23
<b>ANNEXES.....</b>	<b>24</b>
Annexe n° 1. Principales caractéristiques des communes de l'échantillon.....	25
Annexe n° 2. Précisions méthodologiques .....	27
Annexe n° 3. Liste des 54 communes du Grand Est situées en zone tendue .....	30

## SYNTHÈSE

Les recettes fiscales directes des communes se composent essentiellement de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), de la taxe sur le foncier bâti (TFB) et de la taxe sur le foncier non-bâti (TFNB).

### ***En Grand Est, les recettes de taxe foncière et de taxe d'habitation sont inférieures à la moyenne nationale***

Le montant moyen de taxe foncière sur les propriétés bâties des communes du Grand Est se situe à 416 € par habitant, soit à un niveau inférieur de 26 % à la moyenne nationale qui s'élève à 553 € par habitant. Les recettes de la taxe d'habitation, qui concerne désormais les seuls résidences secondaires et logements meublés vacants, y sont deux fois plus faibles.

### ***Des recettes par habitant de taxe foncière plus importantes dans les grandes que dans les petites communes***

Pour les contribuables, la charge représentée par la taxe foncière s'accroît avec la taille de la commune. Par habitant, la recette perçue dans une ville de plus de 50 000 habitants est, ainsi, plus de deux fois supérieure à celle d'une commune de moins de 500 habitants. Cette différence est encore plus prononcée dans les départements à dominante rurale, notamment en raison des charges de centralité qui pèsent sur les villes de ces départements.

### ***La réforme de la taxe d'habitation a eu pour conséquence de rendre la taxe foncière moins lisible***

À la suite de la suppression de la taxe d'habitation, les communes ont reçu la part de la taxe foncière jusque-là versée aux départements. Cette dernière n'étant pas nécessairement égale à la taxe d'habitation, un mécanisme de compensation a été mis en place. Une partie de la taxe foncière est donc redistribuée. Il en résulte que les recettes nettes de taxe foncière pour une commune dépendent désormais de paramètres autres que les décisions relatives aux taux, ce qui rend l'impôt local moins lisible, tant pour le décideur que pour le contribuable.

### ***En Grand Est, près d'un habitant sur deux réside dans une commune ayant augmenté son taux de taxe foncière depuis 2020***

Entre 2020 et 2024, 38 % des communes du Grand Est, correspondant à 48 % des habitants, ont augmenté leur taux de taxe foncière. Avant d'avoir recours au levier fiscal, la plupart des collectivités ont engagé des plans d'économies et cherché à optimiser leurs autres recettes.

## PROCÉDURE

Le programme 2024 de la chambre prévoit la réalisation d'un rapport de synthèse sur les finances publiques de la région Grand Est.

Pour l'exercice 2024, les finances publiques locales de la région Grand Est sont traitées sous forme de deux rapports distincts : l'un présentant une analyse de la situation générale des collectivités en Grand Est (analyse financière et fiabilité) ainsi qu'une synthèse des rapports déjà publiés sur la thématique de l'investissement (article R. 243-15-1 du code des juridictions financières) ; l'autre traitant de l'évolution de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les communes de la région.

Ce dernier a été réalisé sous la forme d'un contrôle coordonné thématique ouvert auprès de 14 communes sur le fondement des articles L. 211-3, L. 211-4, R. 243-1 et R. 243-5-1 du code des juridictions financières (CJF). Il a porté sur les exercices 2020 et suivants.

Les contrôles ont été ouverts par courriers en date du 11 juillet 2024 auprès des ordonnateurs en fonctions.

L'équipe de contrôle a mené les entretiens d'ouverture de contrôle auprès des 14 ordonnateurs ou leurs représentants entre le 23 juillet et le 12 août 2024.

L'entretien précédent les observations provisoires, prévu par l'article L. 243-1 du CJF, a eu lieu avec chacun des ordonnateurs en fonctions ou leurs représentants entre le 3 et le 12 septembre 2024.

Le rapport d'observations provisoires a été transmis aux ordonnateurs par courriers en date du 27 septembre 2024. Après avoir examiné les réponses reçues, la chambre a arrêté ses observations définitives lors de son délibéré du 14 novembre 2024.

## INTRODUCTION

La chambre régionale des comptes Grand Est a inscrit à son programme 2024 la réalisation d'une enquête sur la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les communes du Grand Est. Cette question s'inscrit dans un contexte de profondes transformations affectant la fiscalité locale depuis la disparition de la taxe professionnelle en 2010 jusqu'à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales en 2020. Ce mouvement a conduit à réduire le pouvoir local de fixation des taux essentiellement sur la taxe foncière.

### Les taxes foncières

Les taxes foncières sont des impôts anciens fondés sur la détention d'un patrimoine foncier qu'il soit bâti (taxe foncière sur les propriétés bâties ou TFPB) ou non bâti (taxe foncière sur les propriétés non bâties ou TFPNB).

Destinées uniquement au bloc communal depuis 2021, les taxes foncières sont acquittées par les professionnels et les ménages, lesquels supportent 65,5 % du produit total de la TFPB<sup>1</sup>.

Le montant des taxes foncières<sup>2</sup> perçues par les communes du Grand Est en 2023 s'élève à 2,4 Md€ dont 73 M€ (soit 3 % du total) au titre de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties (TFPNB) et 2,3 Md€ au titre de la TFPB pour un total de recettes de fonctionnement de 6,4 Md€<sup>3</sup>. Compte tenu de la faible proportion de TFPNB dans les budgets des communes, ce rapport s'intéresse exclusivement à la taxe foncière sur les propriétés bâties qui sera dénommée « taxe foncière » ou TFPB dans la suite du rapport.

La progression de la TFPB est non seulement fonction de l'inflation constatée au niveau national<sup>4</sup> mais aussi du taux adopté par les 5 119 conseils municipaux de la région.

Cet impôt, dont s'acquitte la majorité des ménages du Grand Est<sup>5</sup>, des entreprises et des personnes morales, présente des faiblesses en raison notamment de sa base de calcul qui est largement décorrélée de la réalité des loyers et de la valeur marchande des biens<sup>6</sup>.

Cette enquête s'appuie non seulement sur des données publiées par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) (cf. annexe n° 2) mais aussi sur des informations collectées auprès d'un échantillon de 14 communes de la région Grand Est. Les critères retenus (strate démographique, caractère urbain et rural, spécificité touristique, communes frontalières, niveau de vie des habitants, etc.) permettent de disposer d'un aperçu relativement complet de la diversité des situations rencontrées sur le territoire régional (cf. annexe n° 1), sans pour autant prétendre à l'exhaustivité.

<sup>1</sup> Cour des comptes, Les taxes foncières (exercices 2016-2021), observations définitives, 2023.

<sup>2</sup> Calculé en multipliant la base imposable du bien (valeur locative cadastrale) par les taux d'imposition applicables.

<sup>3</sup> Source : observatoire des finances et de la gestion publique locales (OFGL), recettes de fonctionnement des comptes consolidés des communes du Grand Est de 2023.

<sup>4</sup> Les valeurs locatives cadastrales sont revalorisées chaque année au moyen d'un coefficient forfaitaire qui tient compte de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) publié par l'INSEE au mois de novembre précédent la taxation.

<sup>5</sup> Six ménages sur dix du Grand Est sont propriétaires de leur logement, et à ce titre, redevables de la taxe foncière (Source : Institut national de la statistique et des études économiques, Insee).

<sup>6</sup> Conseil des prélèvements obligatoires (2023), *Pour une fiscalité du logement plus cohérente*.

# LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST

## Carte n° 1 : Communes composant l'échantillon



Source : chambre régionale des comptes Grand Est (CRC GE)

Cette enquête, réalisée sous la forme d'un contrôle coordonné conformément aux dispositions de l'article R. 243-5-1 du CJF, a vocation à collecter et rendre publiques des données objectives sur un sujet d'actualité, au périmètre délimité, dans un délai contenu. Elle vise principalement à :

- analyser la part de la TFPB dans les ressources fiscales des communes en mettant en évidence les spécificités régionales ;
- établir une typologie des situations dans lesquelles les collectivités ont été amenées à augmenter, maintenir ou diminuer le taux de TFPB.

## **1 LA TAXE FONCIÈRE, DÉSORMAIS PRINCIPALE RECETTE FISCALE DES COMMUNES DU GRAND EST**

La réforme de la taxe d'habitation a eu pour conséquence de faire de la TFPB la principale ressource fiscale directe des communes (1.1). En Grand Est, le niveau de cette recette est plus faible que dans les autres régions en raison de bases et de taux inférieurs mais aussi du caractère marginal du rendement de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (1.2). La recette de taxe foncière augmente avec la taille de la commune (1.3). Enfin, le mécanisme de compensation de la suppression de la taxe d'habitation a contribué à rendre la TFPB moins lisible pour les décideurs locaux et les contribuables en distendant le lien entre l'impôt local et le territoire (1.4).

### **1.1 La réforme de la taxe d'habitation et ses conséquences pour la taxe foncière**

L'article 16 de la loi de finances pour 2020 (LF 2020) instaure la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Cette suppression, amorcée par la LF 2018, s'est étalée progressivement jusqu'en 2023 et a fait évoluer le panier de ressources des collectivités.

Afin de compenser cette suppression, la LF 2020 a instauré, à compter de 2021, le transfert de la part de la TFPB perçue par les départements vers les communes.

Pour certaines communes, la TFPB perçue par le département sur leur territoire était supérieure à leur perte de recettes de taxe d'habitation. Pour d'autres, elle était inférieure. Un mécanisme de « coefficient correcteur » a été instauré pour corriger ces déséquilibres. Les communes « excédentaires » contribuent au financement du déficit des autres communes. En cas d'excédents inférieurs aux déficits, l'État compense la différence.

Avec la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la taxe foncière est devenue la principale ressource fiscale directe des communes. Son montant est partagé entre l'échelon intercommunal et les communes. La plus grande part (90 %) revient à ces dernières.

Bien que la taxe d'habitation ait été supprimée pour les résidences principales, elle est toutefois maintenue pour les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

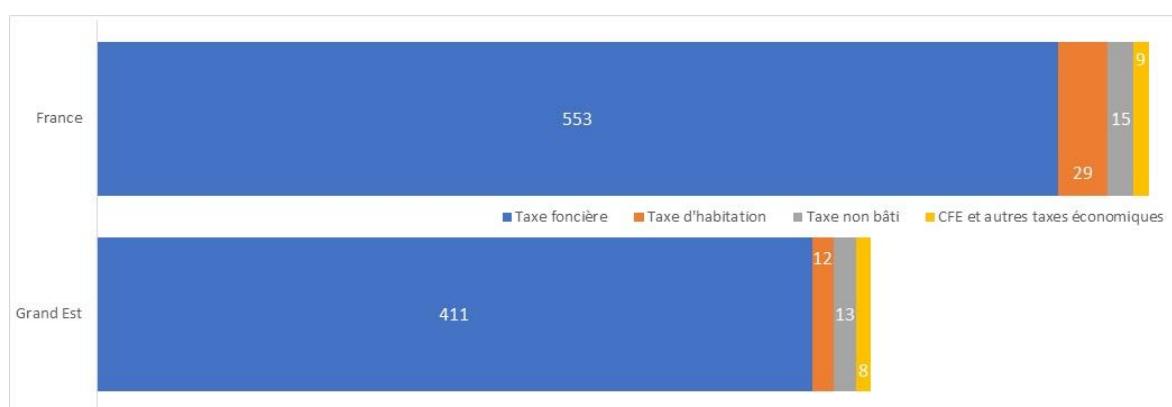
Les communes situées en zone tendue<sup>7</sup> ont la possibilité d'appliquer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires prévue par l'article 1407 ter du code général des impôts (CGI). Ces communes se voient également appliquer la taxe sur les logements vacants instituée par l'article 232 du CGI et figurent dans la liste mise à jour par décret n° 2023-822 du 25 août 2023<sup>8</sup>. Dans l'échantillon retenu par la chambre, les communes concernées sont Strasbourg et Xonrupt-Longemer.

## 1.2 Un niveau de ressources de fiscalité locale plus faible en Grand Est que dans les autres régions

### 1.2.1 Une situation qui s'explique à la fois par la faiblesse des bases et des taux

Sur les quelque 2,5 Md€ de recettes fiscales perçues par les communes du Grand Est en 2023<sup>9</sup>, 92,4 % correspondent à la taxe foncière sur les propriétés bâties soit un point de plus que la moyenne nationale en raison d'une moindre importance des autres recettes fiscales.

**Graphique n° 1 : Fiscalité locale perçue par les communes en 2023 en France et dans le Grand Est (en €/hab.)**



Source : données recensement des données d'imposition (REI) 2023, population municipale, institut national de la statistique et des études économiques (Insee), traitement CRC GE. Les données de comparaison comprennent uniquement la France métropolitaine en raison des régimes fiscaux locaux spécifiques des territoires ultramarins.

<sup>7</sup> Une zone tendue se caractérise par « [...] un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social » ou encore par « [...] la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements » (définition tirée des dispositions des 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du I de l'article 232 du CGI).

<sup>8</sup> La liste des communes du Grand Est situées en zone tendue figure en annexe 3.

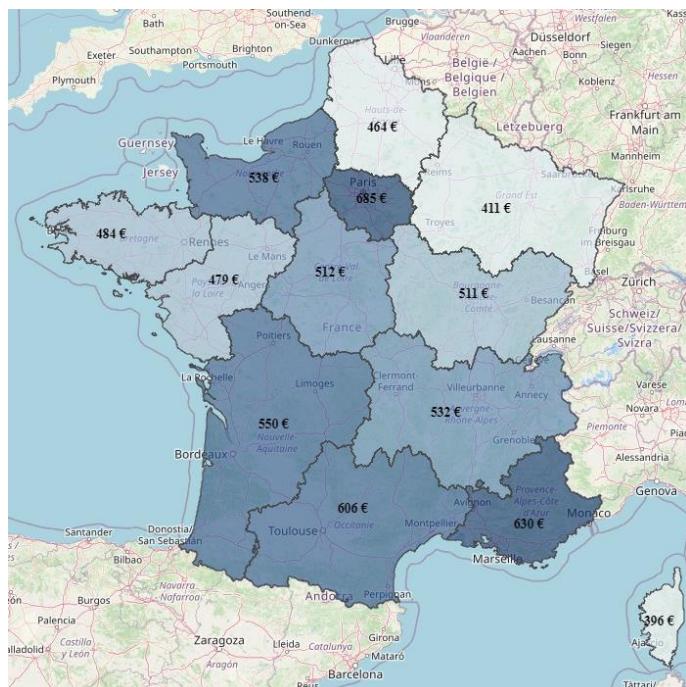
<sup>9</sup> Source REI 2023, recettes fiscales comprenant la part communale de la taxe foncière (bâti et non bâti), la taxe d'habitation (y compris la majoration), l'imposition forfaitaire des entreprises de réseaux (IFER), la taxe sur les surfaces commerciales (Tascom), la contribution foncière des entreprises (CFE).

## RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

Pour l'ensemble du rapport, la population municipale retenue est tirée du recensement de 2021 permettant de déterminer la population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Pour autant, le montant moyen de cette taxe sur le foncier bâti collecté dans la région (de l'ordre 410 € par habitant) est inférieur à la moyenne nationale (env. 550 € par habitant). Les communes du Grand Est disposent du montant de taxe foncière le plus faible de France métropolitaine (hors Corse).

**Carte n° 2 : Recettes de taxe foncière par habitant en 2023**



Source : REI 2023, traitement CRC GE.

### **Des bases locatives obsolètes**

Le montant de la TFPB est calculé en multipliant la base imposable du bien (valeur locative cadastrale) par les taux d'imposition applicables.

La valeur locative cadastrale (VLC) est déterminée par les services des finances publiques avec le concours des commissions communales et départementales des impôts directs. Elle correspond au « *loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti ou non bâti, s'il était loué dans des conditions normales* ».

La détermination de la VLC d'un bien dépend de nombreux facteurs (surface, localisation, niveau de confort, etc.). Afin de tenir compte de l'évolution des loyers, le montant de la VLC d'un bien est annuellement modifié par l'application de coefficients.

Le calcul des VLC repose sur une première classification des biens, en bâti et non bâti. Pour les propriétés bâties, la VLC est calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970.

## LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST

Ce montant moins élevé de taxe foncière dans le Grand Est (- 140 €/hab., soit - 25 %) s'explique par des bases locatives plus faibles<sup>10</sup> (- 17 %) et des taux inférieurs à la moyenne nationale (- 14 %).

**Tableau n° 1 : Moyenne des bases taxables et des taux moyens**

Grand Est		France	
Base taxable par habitant	Taux moyen	Base taxable par habitant	Taux moyen
1 238	33,43 %	1 505	38,91 %

*Source : REI 2023, DGFiP, population municipale Insee, traitement CRC GE. Le taux moyen est pondéré par la population municipale.*

Ainsi, à Charleville-Mézières, le niveau relativement faible des bases, rapporté au nombre d'habitants (inférieur de 5 % à la moyenne régionale des communes comparables) peut trouver son origine dans les caractéristiques de l'habitat des années 1970 : la vieille ville de Charleville et celle de Mézières comportaient alors un certain nombre d'îlots insalubres en centre-ville. À l'inverse, les bases étaient alors plus élevées dans les quartiers nouvellement urbanisés, aujourd'hui devenus pour certains des quartiers éligibles aux dispositifs de la politique de la ville. À Thionville, les bases par habitant sont supérieures de 13 % à la moyenne régionale de la strate : les logements construits durant l'âge d'or de la sidérurgie offraient, dans les années 1970, un niveau de confort supérieur à celui des autres logements en Lorraine.

La chambre relève les bonnes pratiques de certaines communes qui ont entrepris des travaux conjoints avec les services des finances publiques. À Charleville-Mézières, un observatoire fiscal, devenu intercommunal depuis 2021, a été créé. Il a notamment permis de reclasser les logements déclarés en catégories 7 et 8 (logements les plus dégradés), grâce au suivi des éléments de confort des logements (en 2016, 15 % des logements carolomacériens étaient encore déclarés « sans chauffage »). Les commissions communales des impôts directs (CCID) permettent de réaliser un travail de réaffectation de catégories comme à Metz, Troyes et Colmar. Reims dispose d'un observatoire fiscal analysant l'évolution des bases. À Nancy et Strasbourg, un axe de travail spécifique sur la mise à jour des bases est prévu dans la convention des services comptables et financiers signée avec la DGFiP.

La révision de l'assiette de la taxe foncière apparaît comme une réforme majeure. Ainsi, le conseil des prélèvements obligatoires a recommandé en 2023 de « *revoir la méthodologie d'estimation de l'assiette de la taxe foncière pour établir un lien plus direct et facilement actualisable avec les loyers ou les prix de marché* »<sup>11</sup>. Longtemps différée en raison notamment de la distorsion susceptible d'exister entre la valeur cadastrale retenue aujourd'hui et la réalité du marché locatif, la révision des valeurs locatives a finalement été engagée, en commençant

---

<sup>10</sup> La DGFiP a récemment publié une étude sur la taxe foncière rapportée à la surface par habitation et constate que « *dans l'Est de la France, les montants moyens de taxe foncière rapportés à la surface du logement figurent parmi les plus bas et s'élèvent à moins de 7 € par mètre carré par local* ». DGFiP Statistiques, Les taxes foncières en 2023, mai 2024, n° 24.

<sup>11</sup> Conseil des prélèvements obligatoires (2023), *Pour une fiscalité du logement plus cohérente*.

par les locaux professionnels en 2017, puis en posant les bases, en 2020<sup>12</sup>, d'une révision pour les locaux d'habitation. Cette dernière a cependant été repoussée à l'horizon 2028 par la loi de finances pour 2023.

### **1.2.2 Les communes du Grand Est bénéficiaires de façon marginale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires**

En raison d'une moindre présence de résidences secondaires, la taxe d'habitation par habitant est près de 2,5 fois plus faible dans le Grand Est que sur le territoire national (12 €/hab. *versus* 29 €/hab.)

*A contrario*, dans quelques rares zones touristiques, cette taxe constitue une part importante des recettes fiscales locales. C'est le cas de Xonrupt-Longemer qui a disposé en 2022 d'une taxe d'habitation par habitant de 160 €. Dans cette commune, la taxe d'habitation représentait plus du quart des recettes fiscales (27,5 %) alors qu'elle constitue moins de 3 % en moyenne pour les autres communes du Grand Est.

Au surplus, les communes situées en zone tendue ont la possibilité d'instaurer une majoration de taxe d'habitation. En 2024, elles sont 3 697 au niveau national à pouvoir recourir à ce dispositif (environ 10 % des communes) dont 54 dans le Grand Est (environ 1 %). 1 461 ont choisi d'appliquer cette majoration dont seulement 14 en Grand Est (cf. liste complète en annexe n°3).

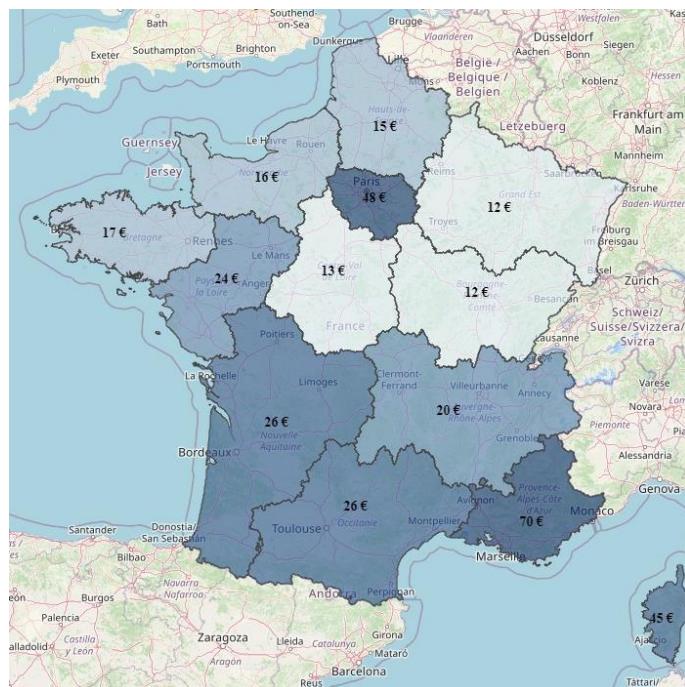
À titre d'illustration, Strasbourg (majoration de 60 % à partir de 2023) et Xonrupt-Longemer (50 % à partir de 2024) l'ont adoptée. À Strasbourg, la majoration a généré une recette fiscale de 3,6 M€ (soit 12 € par habitant). À Xonrupt-Longemer, les élus ont choisi de consacrer cette recette supplémentaire à des mesures visant à contrecarrer les effets du développement des locations touristiques de courte durée. À cette fin, cette ressource supplémentaire est destinée à financer des projets d'acquisition et de rénovation de logements d'habitation principale au bénéfice des habitants de la commune rencontrant des difficultés pour se loger.

---

<sup>12</sup> Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020.

# LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST

**Carte n° 3 : Recettes de taxe d'habitation par habitant en 2023**



Source : REI 2023, traitement CRC GE. NB : en 2023, certains biens immobiliers ont été assujettis à tort. L'État assume les conséquences financières de ces dysfonctionnements. Cf. Cour des comptes - rapport sur les finances publiques locales 2024, fascicule n°1.

En région Grand Est, la faiblesse de ces ressources fiscales n'est pas compensée par d'autres produits, ce qui conduit les communes à disposer d'un niveau de recettes de fonctionnement 20 % plus faible que celui des autres communes françaises. Les dépenses communales y sont également plus faibles de 20 %. Quant aux dépenses supportées à l'échelle intercommunale, elles réduisent cet écart de moitié. En 2023, les dépenses consolidées à ce niveau sont en effet inférieures d'environ 10 % à celles constatées au niveau national.

## 1.3 Des recettes de taxe foncière par habitant qui augmentent avec la taille de la commune

La moyenne de recettes de taxe foncière par habitant et par commune dans le Grand Est se situe à 410 €. Les sept communes de plus de 50 000 habitants (Reims, Troyes, Metz, Strasbourg, Nancy, Mulhouse et Colmar) perçoivent des recettes plus élevées. Reims est première de sa strate (670 €) tandis que Colmar se situe en dernière position (460 €).

Tableau n° 2 : Recettes de TFPB par habitant

En €/hab.	Urbain	Rural	Total	Proportion de ruraux
<i>Meuse</i>	550	323	381	74 %
<i>Vosges</i>	624	370	453	67 %
<i>Haute-Marne</i>	632	325	426	67 %
<i>Ardennes</i>	550	285	407	54 %
<i>Aube</i>	584	333	464	48 %
<i>Marne</i>	616	317	489	42 %
<i>Moselle</i>	418	276	371	33 %
<i>Meurthe-et-Moselle</i>	447	272	395	30 %
<i>Bas-Rhin</i>	448	300	405	29 %
<i>Haut-Rhin</i>	429	320	398	28 %
<b>Région Grand Est</b>	<b>475</b>	<b>309</b>	<b>411</b>	<b>39 %</b>

Source : REI 2023, traitement CRC GE.

Globalement, les recettes de taxe foncière sont moins élevées en secteur rural (309 €/hab.) qu'en secteur urbain (475 €/hab.) quelle que soit la taille de la commune.

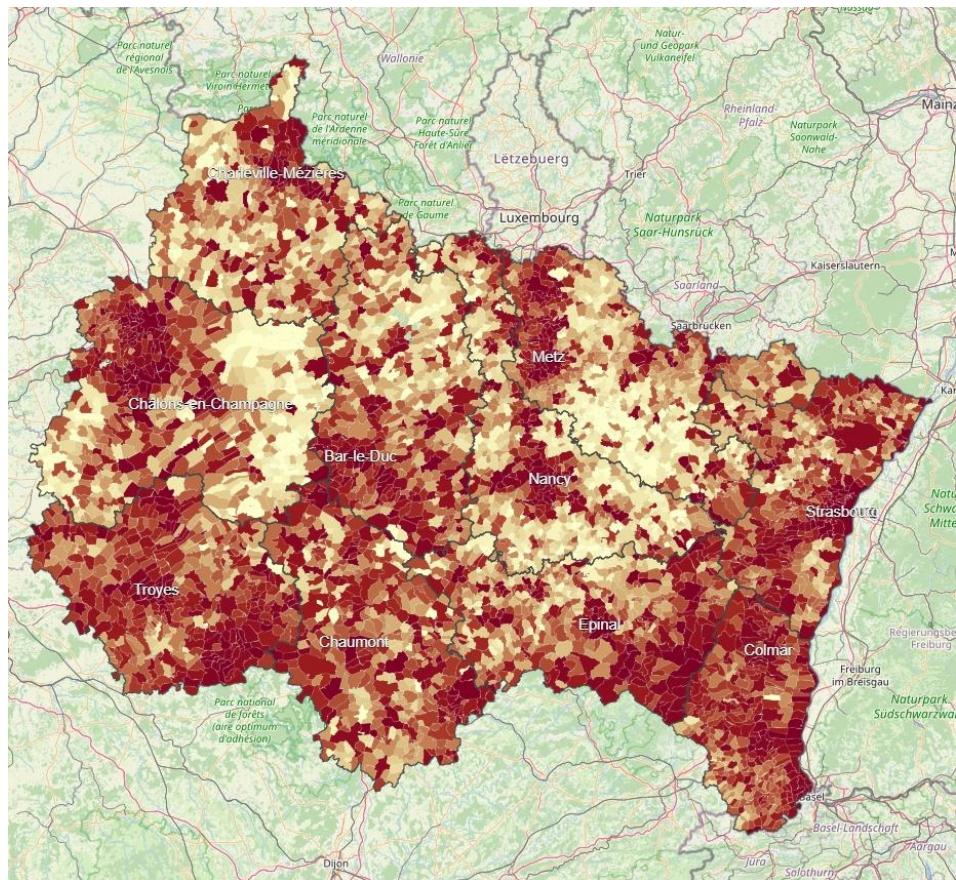
Néanmoins, les communes urbaines situées dans un département à dominante rurale<sup>13</sup> ont un niveau de recettes de TFPB supérieur à celles situées dans un département à dominante urbaine. À titre d'illustration, la recette de TFPB par habitant est de 690 € à Charleville-Mézières (département des Ardennes), alors qu'elle est de 460 € à Colmar (département du Haut-Rhin).

---

<sup>13</sup> Par département à dominante rurale, la chambre entend un département dans lequel la majorité des habitants vit dans une commune rurale.

## LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST

Carte n° 4 : Recettes de TFPB par habitant



Source : REI 2023, traitement CRC GE. Plus la couleur est foncée, plus les recettes de TFPB par habitant perçues par les communes sont élevées.

Les recettes moyennes de taxe foncière par habitant croissent avec la taille de la commune : elles sont deux fois plus élevées dans les villes de plus de 50 000 habitants (560 €) que dans les communes de moins de 500 habitants (246 €). Ce phénomène s'explique notamment, selon les maires de l'échantillon, par le financement des charges de centralité<sup>14</sup> qu'elles supportent, en particulier pour les villes-centres en territoire rural, sans autre centre urbain de taille similaire à proximité. La plus forte présence de locaux professionnels soumis à cette taxe (bureaux et services) dans les communes les plus peuplées peut également y contribuer.

<sup>14</sup> Les charges de centralité désignent les dépenses engagées par une collectivité pour des services ou des infrastructures dont bénéficient non seulement ses propres habitants, mais également ceux des territoires environnants. Ces charges résultent du rôle de « centralité » joué par certaines collectivités, notamment les grandes villes, qui concentrent des fonctions économiques, sociales, culturelles ou administratives.

Tableau n° 3 : Montants moyens de recettes de TFPB par habitant et par strate de population

Strate	Grand Est		France		Différence de taxe par hab.
	Taxe par hab.	Communes	Taxe par hab.	Communes	
Moins de 500 hab.	246 €	65 %	320 €	53 %	- 23 %
Entre 500 et 2 000 hab.	316 €	26 %	382 €	32 %	- 17 %
Entre 2 000 et 10 000 hab.	414 €	8 %	521 €	13 %	- 21 %
Entre 10 000 et 50 000 hab.	484 €	1 %	640 €	2 %	- 24 %
Plus de 50 000 hab.	560 €	< 1 %	676 €	< 1 %	- 17 %
<b>Total</b>	<b>411 €</b>	<b>100 %</b>	<b>552 €</b>	<b>100 %</b>	<b>- 26 %</b>

Source : REI 2023, traitement CRC GE.

Pour chaque strate de population, les recettes de taxe foncière sont plus faibles en Grand Est que dans le reste de la France. La proportion importante de communes de moins de 500 habitants que compte la région (3 323 sur 5 119, soit 65 %) est l'un des facteurs explicatifs de la faiblesse des recettes de TFPB en Grand Est.

#### 1.4 Un mécanisme de compensation de la suppression de la taxe d'habitation qui rend la taxe foncière moins lisible

La suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales (THR<sub>p</sub>) a été compensée par le transfert de la part départementale de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Le montant transféré de TFPB ne s'est pas nécessairement révélé équivalent au montant de la THR<sub>p</sub> perdu : il a pu être supérieur (commune surcompensée) ou inférieur (commune sous-compensée). Afin de garantir une compensation égale au montant de THR<sub>p</sub> supprimée, un mécanisme d'équilibrage neutralisant les sur ou sous-compensations a été mis en place. Ce mécanisme est dénommé coefficient correcteur<sup>15</sup>.

L'objectif de neutralité et de garantie de la stabilité des recettes communales a été atteint. Il conduit néanmoins à « *des transferts de fiscalité entre territoires*<sup>16</sup> ».

Ce mécanisme rend moins lisible l'impôt local, tant pour le décideur que pour le contribuable dont l'avis d'imposition n'indique ni le coefficient correcteur, ni la part de son impôt local revenant réellement à la commune.

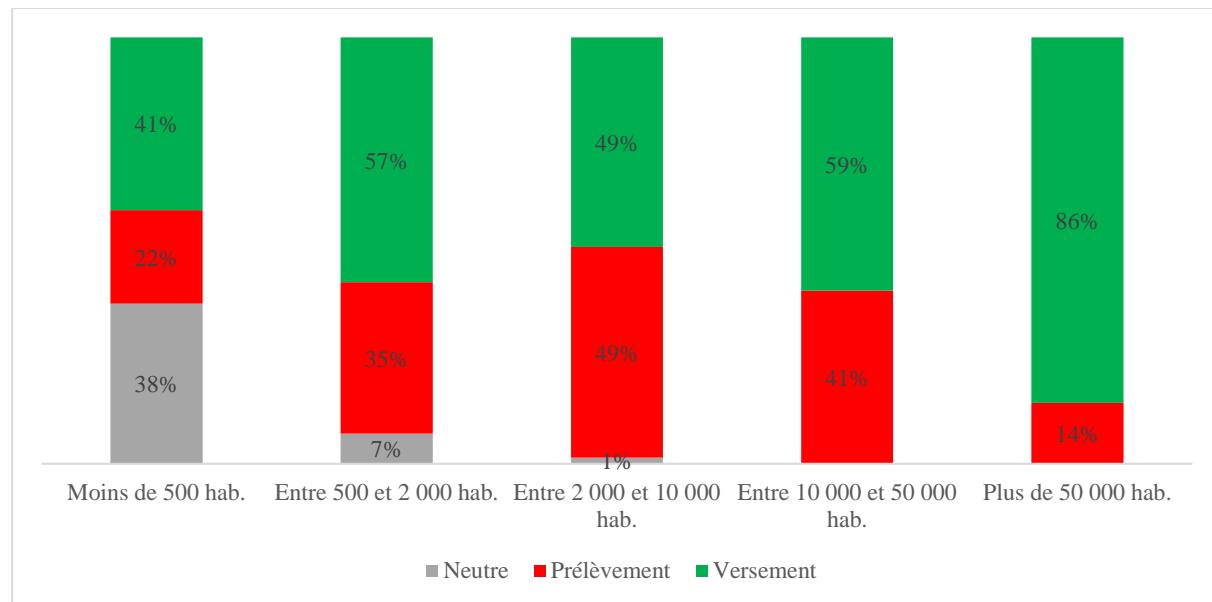
<sup>15</sup> Les communes se sont vu affecter, depuis la suppression de la taxe d'habitation (TH), la part de la taxe foncière qui revenait auparavant aux départements. La loi a prévu que ce transfert devait être neutre sur le plan financier. Comme la TF départementale transférée peut être soit supérieure soit inférieure à l'ancienne TH, un coefficient correcteur est donc appliqué aux bases de TF. Il permet de reconstituer le montant de TH dont bénéficiaient auparavant les communes.

<sup>16</sup> Cour des comptes, les finances publiques locales 2021, fascicule 2, novembre 2021.

## LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST

Dans la région Grand Est, la chambre observe que cette compensation se traduit par le transfert de recettes de TFPB vers les communes les plus peuplées<sup>17</sup>. Ainsi, 86 % des villes de plus de 50 000 habitants bénéficient d'un versement, contre 41 % dans les communes de moins de 500 habitants, comme le montre le graphique ci-dessous.

**Graphique n° 2 : Effet du mécanisme de compensation en Grand Est suivant la taille des communes**



Source : REI 2023, traitement CRC GE.

Ainsi, le mécanisme du coefficient correcteur peut conduire à affecter une partie des impositions prélevées sur le territoire d'une commune à d'autres communes, par le biais d'un mécanisme de redistribution. Il participe ainsi à la déterritorialisation des ressources. Cette part redistribuée représente en Grand Est 11 % du produit de la TFPB en 2023.

<sup>17</sup> Ce constat rejoint celui dressé par l'Institut des politiques publiques (IPP) en octobre 2020 selon lequel ce dispositif entraînerait « *un transfert de fiscalité des départements les moins peuplés aux revenus les moins élevés vers les départements les plus peuplés aux revenus les plus élevés* », Rapport IPP n° 27 – octobre 2020.

---

### ***CONCLUSION INTERMÉDIAIRE***

---

*Les communes du Grand Est disposent de ressources fiscales inférieures d'un quart à la moyenne nationale. Ces collectivités sont plus dépendantes de la taxe foncière, laquelle constitue quasiment leur unique levier pour l'accroissement des produits fiscaux.*

*Alors que la taxe foncière représente une part des recettes des communes du Grand Est supérieure à la moyenne nationale, rapporté à l'habitant, son montant y est nettement plus faible (140 € de moins).*

*Les grandes communes ont des recettes de taxe foncière par habitant plus importantes. Cette différence est encore plus significative dans les départements à dominante rurale. Ce constat s'explique notamment par les charges de centralité qui pèsent sur les grandes villes de ces départements.*

*Les communes du Grand Est doivent faire face à une double contrainte budgétaire : l'impossibilité de mobiliser, sauf rares exceptions, une taxe d'habitation sur les résidences secondaires et un niveau de taxes plus faible que sur le reste du territoire national, assis sur des bases locatives se situant elles-mêmes à un niveau inférieur.*

---

## 2 L'ÉVOLUTION DES TAUX DE TAXE FONCIÈRE DEPUIS 2020

Le montant de la taxe foncière dépend, d'une part, des bases locatives sur lesquelles la commune n'a que peu d'influence et d'autre part, du taux dont l'évolution est une décision qui revient exclusivement au conseil municipal.

Entre 2020 et 2024, 38 % des communes du Grand Est ont augmenté leur taux. Près d'un habitant sur deux réside dans l'une de ces communes (2.1). Les maires expliquent le plus souvent ces hausses par des circonstances exceptionnelles tenant au contexte (2.2).

### 2.1 Près d'un habitant du Grand Est sur deux réside dans une commune dont le taux de taxe foncière a augmenté depuis 2020

Comme la décision d'augmentation des taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties a davantage concerné les communes les plus peuplées, près de la moitié des habitants du Grand Est (48 %) a été concernée par une hausse de la fiscalité locale depuis 2020.

Entre 2021 et 2024, chaque année, entre 15 et 17 % des communes ont augmenté leur taux. La majorité des communes (53 %) a procédé à cette hausse fiscale en une seule fois. D'autres, en revanche, y ont eu recours à deux reprises (23 %), voire à trois reprises ou plus (23 %).

Cette décision d'augmentation des taux concerne cinq des sept villes de plus de 50 000 habitants de la région : Reims et Colmar sont les deux seules collectivités à ne pas y avoir eu recours. À l'inverse, près de 65 % des communes de moins de 500 habitants ont préféré maintenir leur taux. Elles ne sont qu'un tiers à l'avoir augmenté.

La majorité des communes urbaines (51 %) ont augmenté leur taux de TFPB, ce qui n'est pas le cas des communes rurales<sup>18</sup> (36 % d'entre elles seulement ont fait ce choix).

Tableau n° 4 : Proportion de communes ayant augmenté leur taux de TFPB

	Commune rurale	Commune urbaine	Ensemble
Moins de 500 habitants	33 %	NS	33 %
Entre 500 et 2 000 habitants	46 %	56 %	47 %
Entre 2 000 et 10 000 habitants	49 %	49 %	49 %
Entre 10 000 et 50 000 habitants		38 %	38 %
Plus de 50 000 habitants		71 %	71 %
<b>Ensemble</b>	<b>36 %</b>	<b>51 %</b>	<b>38 %</b>

Source : DGFiP, taux de la fiscalité directe votés par les communes, traitement CRC GE. NS : non significatif

<sup>18</sup> Cf. annexe n° 2.

Enfin, les communes du Grand Est situées dans l'aire d'attraction d'une ville étrangère – elles sont plus de 200 – se distinguent par une propension plus élevée à l'augmentation des taux : près de 55 % d'entre elles les ont augmentés, un phénomène encore plus marqué dans l'aire d'attraction de Bâle-Saint Louis (63 %). À titre d'exemple, à Hüssigny-Godbrange, commune où résident de nombreux habitants travaillant au Luxembourg, le taux de taxe foncière a augmenté en 2021.

Malgré ces augmentations, en 2023, la recette de taxe foncière par habitant dans ces communes (363 €/hab.) demeurait inférieure à celle des communes du Grand Est (411 €).

**Tableau n° 5 : Évolution des taux de taxes foncières dans les communes situées dans l'aire d'attraction d'une ville étrangère**

	Augmentation des taux	Stabilité des taux	Diminution des taux
Communes situées dans l'aire d'attraction d'une ville étrangère	54 %	43 %	2 %
aire d'attraction de Bâle-Saint Louis (92 communes)	63 %	35 %	2 %
aire d'attraction de Luxembourg (115 communes)	47 %	49 %	3 %
aire d'attraction de Sarrebruck (12 communes)	50 %	50 %	0 %
<b>Ensemble des communes du Grand Est</b>	38 %	59 %	3 %

Source : DGFiP, taux de la fiscalité directe votés par les communes, aire d'attraction données Insee, traitement CRC GE.

À l'inverse, une part marginale des communes (3 %) a baissé son taux entre 2020 et 2024. Aucune ville de plus de 50 000 habitants n'a fait ce choix. 10 % des communes dont la population est comprise entre 10 000 et 50 000 habitants ont opté pour une baisse de taux. À titre d'illustration, Romilly-sur-Seine (15 000 habitants environ) a diminué son taux de 22 %. La commune justifie cette décision par la mise en place de mesures d'économies et des transferts de dépenses et de fiscalité entre la commune et son établissement de coopération intercommunale. Ainsi, les baisses de taux à l'échelon communal se sont traduites par des hausses à l'échelon intercommunal. Aussi, les contribuables romillons n'ont pas vu d'effet sur leur montant global de taxe foncière. À Chaumont (22 000 habitants environ), la baisse des taux de 1,5 % en 2022 a été absorbée par la hausse des bases (3,4 %) du fait de l'inflation (voir *infra*).

Près de 60 % des communes ont opté pour la stabilisation des taux, une décision adoptée notamment par les plus petites.

### Une augmentation des bases résultant de la prise en compte de l'inflation

Les bases sont revalorisées annuellement au niveau national. Entre 2020 et 2024, les bases ont augmenté. Leur évolution dépend, pour une part prépondérante, du coefficient de revalorisation annuelle indexé sur l'inflation (+ 7,1 % en 2023<sup>19</sup> pour les locaux d'habitation, contre + 3,4 % en 2022). Entre 2020 et 2024, l'effet de revalorisation des bases a entraîné une augmentation totale de 16,7 % du montant de taxe foncière.

Entre 2021 et 2023, certaines communes ont bénéficié d'une augmentation supplémentaire de l'assiette grâce au dynamisme de la construction sur leur territoire. C'est le cas de certaines communes situées à proximité du Luxembourg. À titre d'illustration, Bertrange et Hüssigny-Godbrange connaissent une augmentation des bases respectivement de 3 % et 4,5 % grâce à ces nouvelles constructions.

À l'inverse, d'autres communes, (Charleville-Mézières, Strasbourg) constatent la disparition d'une partie de leur assiette de taxe foncière, et donc du montant de fiscalité qui s'y rapporte, en raison de la destruction d'un nombre important de logements non immédiatement compensée par des constructions neuves bénéficiaires elles-mêmes d'une exonération de taxe foncière. Pour ces deux communes, cette baisse de bases, et donc de produit, est de l'ordre de 2 % entre 2021 et 2023.

En raison de la revalorisation des bases locatives (cf. encadré), le montant de la taxe foncière a augmenté dans la quasi-totalité des communes du Grand Est<sup>20</sup>. Dans les communes ayant augmenté leur taux, la hausse combinée des taux (en moyenne + 7,6 %) et des bases (+ 16,7 %) entraîne une hausse du montant de taxe de l'ordre de 25 %.

Dans les sept villes de plus de 50 000 habitants de la région, les augmentations se situent en moyenne à près de 30 % (+ 16,7 % pour les bases et environ + 14 % pour les taux).

Si 148 communes ont diminué leur taux, leurs recettes de taxe foncière ont augmenté en moyenne de 7,4 % sous l'effet de l'augmentation des bases.

Sur l'ensemble de la région, en moyenne, les recettes de taxe foncière ont ainsi augmenté de 19,8 % entre 2020 et 2024.

<sup>19</sup> Housse sans précédent depuis 1986.

<sup>20</sup> Seule une vingtaine de communes, essentiellement de moins de 500 habitants, ont suffisamment baissé leur taux pour compenser la revalorisation des bases.

Tableau n° 6 : Évolution des recettes de TFPB (part commune) depuis 2020

	Proportion de communes	Variation des bases locatives	Variation des taux de TFPB	Variation du montant des recettes de TFPB (part commune)
Communes ayant augmenté leur taux	38 %		7,6 %	25,5 %
<i>Exemples</i>	<i>Metz</i>	16,7 %	14,3 %	33,4 %
	<i>Nancy</i>		14,5 %	33,6 %
	<i>Troyes</i>		15,5 %	34,8 %
	<i>Strasbourg</i>		5 %	22,5 %
Communes ayant maintenu leur taux	59 %	16,7 %	0 %	16,7 %
Communes ayant diminué leur taux	3 %	16,7 %	- 8 %	7,4 %
<i>Exemples</i>	<i>Chaumont</i>		- 1,4 %	15 %
	<i>Charleville-Mézières</i>		- 1,4 %	15,1 %
	<i>Romilly-Sur-Seine</i>		- 21,9 %	- 8,9 %
<b>Total</b>		<b>16,7 %</b>	<b>2,7 %</b>	<b>19,8 %</b>

Source : DGFIP, taux de la fiscalité directe votés par les communes, traitement CRC GE.

## 2.2 Une mobilisation du levier fiscal variable en fonction du contexte des communes

Pour faire face à l'augmentation de leurs charges<sup>21</sup> dans un contexte de hausse des prix, les collectivités de la région Grand Est ont déployé diverses stratégies. La plupart d'entre elles a pu faire face à cette situation grâce à l'augmentation des recettes fiscales résultant de la revalorisation des bases de TFPB (+ 16,7 % entre 2020 et 2024 alors que l'inflation s'est élevée à 15 % sur la même période)<sup>22</sup>.

S'agissant des communes de l'échantillon, les maires des communes ayant augmenté leur taux avancent différentes explications. Certains d'entre eux indiquent y avoir eu recours,

<sup>21</sup> Parmi les raisons avancées par les ordonnateurs de l'échantillon : impact de la poursuite de la crise sanitaire sur certaines recettes économiques, effets de l'inflation, augmentation du point d'indice de la fonction publique et remontée des taux d'intérêt.

<sup>22</sup> Source : indice des prix à la consommation, Insee. Pour 2024 : + 1,1 %.

faute d'avoir pu maîtriser suffisamment l'augmentation de leurs charges. D'autres ont augmenté le taux de la TFPB pour financer de nouvelles dépenses.

### **2.2.1 Un maintien des taux de taxe foncière dans une majorité des communes du Grand Est**

59 % des communes du Grand Est ont maintenu leur taux de TFPB tandis que 3 % l'ont baissé.

Les maires des communes de l'échantillon ayant maintenu leur taux expliquent y être parvenus grâce à des mesures d'économie et à l'augmentation de recettes autres que la TFPB.

Des actions ont ainsi été engagées pour réduire le prix de l'énergie en faisant évoluer les stratégies d'achat : par exemple, grâce à la mise en place de marchés de performance énergétique à Charleville-Mézières (pour le chauffage au gaz et l'éclairage public). Certaines communes ont opté pour le remplacement de leur système de chauffage. Les dépenses d'énergie de Xonrupt-Longemer sont désormais moins exposées aux variations du prix des énergies grâce à l'installation d'une chaudière à bois alimentant un réseau de chaleur. De même, à Chaumont, le réseau de chaleur urbain mis en place depuis une dizaine d'années a permis d'atténuer les hausses du coût de l'énergie.

En dehors de ces plans d'économie, les communes ont cherché à mobiliser de nouvelles recettes. La commune de Romilly-sur-Seine a augmenté l'ensemble des redevances et tarifs des services publics (droits de place, concessions de cimetière, restauration scolaire, périscolaire). À Xonrupt-Longemer, la hausse des prix des denrées alimentaires a partiellement été répercutée sur les tarifs de cantine. La ville de Colmar a augmenté ses recettes de stationnement et sa taxe de séjour (fixée au plafond).

Des communes ont également pu bénéficier du dynamisme de certaines recettes ne ressortant pas de leur pouvoir de décision.

Ainsi, les recettes des droits de mutation à titre onéreux<sup>23</sup> (DMTO) ont crû de façon significative entre 2020 et 2022, notamment à Colmar (+ 40,7 % soit 1 M€ de recettes supplémentaires), Thionville (+ 36,6 % soit 0,7 M€) ou Reims (+ 24,4 %, soit 1,8 M€).

Gondrecourt-le-Château bénéficie, parce que située à moins de 10 km du projet Cigéo<sup>24</sup>, de dotations spécifiques depuis une trentaine d'années.

### **2.2.2 Un recours au levier fiscal pour compenser les effets de l'inflation**

Certaines communes de l'échantillon expliquent que les mesures d'économies n'ont pas été suffisantes pour compenser les effets de l'inflation. Ces communes ont donc dû décider d'une augmentation de taux, comme cela a été le cas à Metz en 2023 ou à Nancy en 2024.

---

<sup>23</sup> Ces droits payés par l'acquéreur d'un bien immobilier reviennent en partie aux communes.

<sup>24</sup> Cigéo est le projet français de centre de stockage profond de déchets radioactifs.

Cela a également été le cas à Troyes, la municipalité ayant augmenté le taux de la TFPB pour maintenir son niveau d'investissement et une tarification sociale sur de nombreux services publics.

### **2.2.3 Une augmentation des taux pour financer des dépenses nouvelles**

D'autres communes ont choisi d'activer le levier fiscal afin de financer le déploiement de nouveaux projets. C'est ainsi que la ville de Strasbourg a augmenté son taux de taxe foncière dès 2021 pour disposer des moyens nécessaires à la mise en œuvre du projet municipal.

Les deux communes de Bertrange et Hüssigny-Godbrange ont également augmenté leur taux de TFPB à l'occasion de la disparition de la taxe d'habitation. A Hüssigny-Godbrange, cette hausse a permis de conforter les services publics et de participer à la création d'une police intercommunale.

---

### ***CONCLUSION INTERMÉDIAIRE***

---

*En raison de la revalorisation forfaitaire annuelle des bases locatives découlant des lois de finances votées à l'échelon national, les recettes de taxe foncière sur le bâti ont augmenté dans la quasi-totalité des communes du Grand Est.*

*Entre 2020 et 2024, 38 % des communes du Grand Est ont en outre décidé d'une augmentation du taux de leur taxe foncière. Cette décision a été justifiée, dans certains cas par l'augmentation des charges résultant de l'inflation, et dans d'autres par le financement de dépenses nouvelles.*

---

## ANNEXES

Annexe n° 1. Principales caractéristiques des communes de l'échantillon.....	25
Annexe n° 2. Précisions méthodologiques.....	27
Annexe n° 3. Liste des 54 communes du Grand Est situées en zone tendue .....	30

## Annexe n° 1. Principales caractéristiques des communes de l'échantillon

Commune	Dépt.	Niveau de vie 2021 (en €)	Pop. mun. 2023	Lux (1)	Taux de taxe foncière voté par la commune* (en %)										TF par habitant 2023 (en €)	
					2019			2020			2021	2022	2023	2024		
					Com.	Dépt.	Total	Com.	Dépt.	Total						
Bertrange	57	30 270	2 859	X	10,12	14,26	24,38	10,12	14,26	24,38	28,00	27,00	27,00	27,00	311	
Charleville-Mézières	08	18 380	46 398		30,21	23,80	54,01	29,47	24,04	53,51	53,51	53,51	53,51	53,51	689	
Chaumont	52	21 490	21 699		30,54	23,94	54,48	30,54	23,94	54,48	54,48	53,70	53,70	53,70	667	
Colmar	68	21 120	67 730		19,83	13,17	33,00	19,83	13,17	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00	457	
Gondrecourt le Château	55	20 040	1 053		8,09	25,72	33,81	8,09	25,72	33,81	33,81	33,81	33,81	33,81	351	
Hussigny-Godbrange	54	28 050	3 880	X	14,99	17,24	32,23	14,99	17,24	32,23	34,65	34,65	34,65	34,65	312	
Metz	57	20 940	120 874		17,21	14,26	31,47	17,21	14,26	31,47	31,47	31,47	35,97	35,97	561	
Nancy	54	22 360	104 260		12,44	17,24	29,68	12,44	17,24	29,68	29,68	29,68	29,68	33,98	536	
Reims	51	20 210	179 380		29,26	15,51	44,77	29,26	15,51	44,77	44,77	44,77	44,77	44,77	670	
Romilly-sur-Seine	10	17 610	14 766		24,46	19,42	43,88	22,01	19,42	41,43	38,94	34,27	34,27	34,27	324	
Strasbourg	67	20 260	291 313		22,49	13,17	35,66	22,49	13,17	35,66	37,44	37,44	37,44	37,44	539	
Thionville	57	24 850	42 163	X	23,00	14,26	37,26	23,00	14,26	37,26	37,26	37,26	37,26	37,26	555	
Troyes	10	18 260	62 782		24,24	19,42	43,66	24,24	19,42	43,66	46,24	46,24	50,44	50,44	593	

LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST

Commune	Dépt.	Niveau de vie 2021 (en €)	Pop. mun. 2023	Lux (1)	Taux de taxe foncière voté par la commune* (en %)									TF par habitant 2023 (en €)	
					2019			2020			2021	2022	2023	2024	
					Com.	Dépt.	Total	Com.	Dépt.	Total					
Xonrupt-Longemer	88	24 300	1 488		14,14	25,65	39,79	14,14	25,65	39,79	39,79	39,79	39,79	39,79	685

Taux reconstitués pour 2019 et 2020, incluant la part départementale, aux fins de comparaison

Lux. (1) : commune située dans l'aire d'attraction du Luxembourg

Source : *Population municipale Insee, REI 2023, retraitement CRC GE.*

## Annexe n° 2. Précisions méthodologiques

Pour les besoins de ce contrôle, la chambre a utilisé plusieurs bases de données publiées principalement par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) et l'Insee. Les comparaisons intègrent uniquement les données de la France métropolitaine en raison des régimes fiscaux parfois différents des territoires ultra marins.

### *Sur les montants d'impôts et taxes locales*

Les taux de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sont publiés, chaque année, par la DGFiP dans un fichier intitulé « taux de la fiscalité directe votés par les communes ».

Les montants, bases et taux d'impôts sont extraits du fichier de recensement des éléments d'imposition à la fiscalité directe locale (REI). Il s'agit d'un fichier agrégé au niveau communal. Il est établi par le service des gestions publiques locales, des activités bancaires et économiques (GPLABE) de la DGFiP.

Il détaille l'ensemble des données de fiscalité directe locale par taxe et par collectivité bénéficiaire (commune, syndicats et assimilés, intercommunalité, département, région).

Ces données concernent exclusivement les impositions primitives, et à ce titre, ne tiennent pas compte des impositions supplémentaires consécutives à des omissions ou insuffisances de l'imposition initiale.

**LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST**

Les principales données extraites de ce fichier sont résumées dans le tableau suivant.

<i>Base locative</i>	<p>Variable dénommée : FB – Commune / Base nette</p> <p>Base taxable communale à la TFPB.</p> <p>La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie à partir des valeurs locatives cadastrales de ces propriétés divisées par deux, afin de prendre en considération les frais de gestion, d'assurances, d'amortissement, d'entretien et de réparation. La base taxable est une base nette qui tient compte, le cas échéant, des abattements et exonérations applicables.</p> <p>Source : état 1276 TF cadre II ligne 2 colonne 2</p>
<i>Montant de taxe foncière collectée par les communes</i>	<p>Variable dénommée FB – Commune - Montant réel</p> <p>Produit de TFB émis au profit de la commune</p> <p>Le montant réel correspond à la somme des cotisations de TFPB dues par les contribuables sur le territoire de la commune.</p> <p>La différence entre le montant réel et le produit mathématique base x taux provient du lissage et des gains et pertes. L'impôt payé par chaque contribuable est arrondi à l'euro le plus proche. Pour cette raison, la somme des impositions dues par les contribuables peut être légèrement différente de la simple application du taux voté sur la base communale (produit versé à la collectivité). Par ailleurs, depuis 2017 et la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels, un dispositif de lissage a été mis en place.</p>
<i>Montant de la taxe d'habitation</i>	<p>Cette donnée correspond à la somme de trois variables (TH – Commune / montant réel THRs<sup>25</sup>, TH – Commune / montant réel THLV<sup>26</sup>, TH – montant réel de la majoration des résidences secondaires).</p> <p>Il s'agit des produits de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants émis par la commune ainsi que le produit revenant à la commune au titre de la majoration TH pour les logements meublés non affectés à la résidence principale.</p>

### ***Sur les autres données utilisées***

La **population** utilisée est celle en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 fondée sur le recensement de la population de 2021 et publiée par l'Insee. Les données par habitant tout comme le

<sup>25</sup> THRs : taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

<sup>26</sup> THLV : taxe d'habitation sur les logements vacants.

classement des communes par strates de population sont fondés sur la population municipale. La population municipale comprend les personnes<sup>27</sup> :

- ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté ;
- détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune ;
- sans-abri recensées sur le territoire de la commune ;
- résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

Cette population ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule.

**Le niveau de vie médian** est déterminé par l'Insee en se fondant sur les données du fichier localisé social et fiscal (Filosofi) de 2021. Le niveau de vie<sup>28</sup> est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE (organisation de coopération et de développement économiques) modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

En Grand Est, plus de 200 communes sont situées dans l'**aire d'attraction d'une ville** étrangère à savoir Bâle – Saint Louis, Sarrebruck et Luxembourg. L'aire d'attraction d'une ville<sup>29</sup> est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. Une aire est constituée d'un pôle et d'une couronne. Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre. Si un pôle envoie au moins 15 % de ses actifs travailler dans un autre pôle de même niveau, les deux pôles sont associés et forment ensemble le cœur d'une aire d'attraction. Les communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle constituent la couronne de l'aire.

La notion de **communes rurales** est celle proposée par l'Insee en 2020. Les territoires ruraux désignent l'ensemble des communes peu denses ou très peu denses d'après la grille communale de densité. En Grand Est, ils réunissent 89 % des communes pour 39 % des habitants, des proportions proches de celles observées à l'échelon national (respectivement 88 % et 33 %).

---

<sup>27</sup> Définition Insee.

<sup>28</sup> Définition Insee.

<sup>29</sup> Définition Insee.

**Annexe n° 3. Liste des 54 communes du Grand Est situées en zone tendue**

(les communes appliquant la majoration sont indiquées en gras)

Département	Commune	Département	Commune
MOSELLE	GUERSTLING	HAUT-RHIN	OSTWALD
	NEUNKIRCHEN LES BOUZONVILLE		PLOBSHEIM
BAS-RHIN	ACHENHEIM		REICHSTETT
	ALBE		<b>SCHILTIGHEIM</b>
	BERNARDVILLE		SOUFFELWEYERSHEIM
	BISCHHEIM		<b>STRASBOURG</b>
	BOERSCH		VENDENHEIM
	BREITENAU		<b>WANGENBOURG-ENGENTHAL</b>
	ECKBOLSHEIM		WOLFISHEIM
	ENTZHEIM		<b>AMMERSCHWIHR</b>
	ESCHAU		<b>BERGHEIM</b>
	FEGERSHEIM		EGUISHEIM
	GRENDELBRUCH		<b>HUNAWIHR</b>
	<b>HOENHEIM</b>		KATZENTHAL
	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN		KIFFIS
	ITTERSWILLER		LABAROCHE
	<b>LA VANCELLE</b>		LINTHAL
	<b>LALAYE</b>		LUCELLE
	LAMPERTHEIM		MOOSLARGUE
	<b>LE HOHWALD</b>		MURBACH
	LINGOLSHEIM		NAMBSHEIM
	LIPSHEIM		<b>RIQUEWIHR</b>
	MITTELHAUSBERGEN		SONDERNACH
	MUNDOLSHEIM		<b>TURCKHEIM</b>
	NIEDERHAUSBERGEN	VOSGES	<b>GERARDMER</b>
	OBERHAUSBERGEN		LE VALTIN
	OBERSCHAFFFOLSHEIM		<b>XONRUPT LONGEMER</b>

Source : Délibérations de fiscalité directe locale des communes applicables en 2024, DGFiP, traitement CRC GE.

# RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES



**François Baroin**  
**Ancien Ministre**  
**Maire de Troyes**

CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES  
GRAND EST  
ENREGISTRÉ LE

06/01/2025
N° 25-0014

COURRIER ARRIVÉE GREFFE

**Monsieur le Président**  
**Chambre régionale des comptes Grand Est**  
Service du Greffe de la Chambre  
3-5 rue de la Citadelle  
57 000 METZ

Affaire suivie par : Jean-Baptiste Daubigny  
Tel : 03.25.42.68.30

Objet : Réponse de la Ville de Troyes sur le Rapport  
d'observations définitives

Troyes, le 3 janvier 2025

Réf. : GR : 24-1210

Envoi par courriel en PDF

Monsieur le Président,

Vous avez souhaité recueillir ma réponse en qualité de Maire de Troyes, sur le rapport d'observations définitives relatif au contrôle coordonné de 14 communes portant sur la taxe foncière, ce dont je vous remercie.

Comme suite à votre courriel du 3 décembre 2024, je vous prie de trouver ci-joint ma réponse sur ce rapport.

Demeurant à votre disposition pour toute précision complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

François Baroin

LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES  
COMMUNES DU GRAND EST

**CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES  
GRAND EST**

**Réponse au rapport d'observations définitives relatif  
au contrôle coordonné de 14 communes – taxe foncière  
Réf. : GR : 24-1210**

A titre préliminaire, la Ville de Troyes tient à souligner qu'elle adhère sans réserve au principe de transparence de la gestion publique que sous-tend le contrôle coordonné conduit par la Chambre et aux objectifs d'un tel contrôle, tels qu'ils sont formulés par les articles L. 211-3, L. 211-4, L. 243-5, R. 243-1 et R. 243-5-1 du Code des juridictions financières.

La Ville de Troyes entend, dans le cadre de la présente réponse comme elle l'a fait lors des échanges initiaux et des deux entretiens collégiaux avec les magistrats de la Juridiction, coopérer pleinement à l'œuvre de la Chambre et participer à l'information du public sur l'utilisation des deniers publics, dans le respect de l'article 15 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen du 26 août 1789 et de l'article 47-2 de la Constitution du 4 octobre 1958.

\*\*\*

# RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

Le rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes, structuré autour de deux chapitres, met en exergue d'une part la part essentielle que la taxe foncière représente désormais dans les recettes fiscales des communes et d'autre part l'évolution du taux de cette taxe dans les communes les plus peuplées du Grand Est.

Les observations formulées, à ce stade du contrôle, par la Ville de Troyes, suivent cette même structuration.

## **I – La taxe foncière, désormais principale recette fiscale des communes du Grand Est**

Dès le troisième point de la synthèse de son rapport d'observations définitives, la Chambre relève que « *La réforme de la taxe d'habitation a eu pour conséquence de rendre la taxe foncière moins lisible* », notamment car le mécanisme compensateur du produit de la suppression de la taxe d'habitation, est basé sur une péréquation nationale.

La Chambre note également (en page 8 de son rapport) que ce mécanisme compensateur « *a contribué à rendre la TFPB moins lisible pour les décideurs locaux et les contribuables en distendant le lien entre l'impôt local et le territoire* ».

La Ville de Troyes partage pleinement cette analyse qu'elle a pu développer dans ses réponses aux précédentes étapes de la procédure du contrôle coordonné conduit par la Chambre régionale des comptes. Néanmoins, il lui paraît nécessaire de porter également un regard constitutionnel à cette nationalisation de la taxe d'habitation.

En effet, il est doublement inexact de parler de « suppression » de la taxe d'habitation.

**En premier lieu**, la taxe d'habitation n'a pas disparu pour les résidences secondaires, ce qui pour certaines communes touristiques, demeure une source importante de ressources fiscales, ce que le rapport d'observations définitives relève d'ailleurs. Le produit issu de cette taxe d'habitation persistante est d'autant plus important qu'une surtaxe a été permise par le législateur, dans les communes situées en « zones tendues » (au sens de l'article 232 du Code général des impôts), dont la liste s'est substantiellement accrue entre 2023 et 2024.

Ce mécanisme fait donc peser une part plus importante de la fiscalité locale sur des contribuables qui, par essence, n'y résident au plus qu'une partie de l'année et n'y sont donc des usagers qu'épisodiques des services publics que cette fiscalité permet pourtant de financer.

Bien entendu, lorsque le produit de cette taxe d'habitation résiduelle, a fortiori lorsqu'elle est majorée comme dans plus de 2500 communes françaises, est affecté en totalité à la construction ou la réhabilitation de logements permettant aux personnes qui vivent à l'année dans la commune d'y demeurer, l'impôt remplit sa fonction. Mais aucune affectation de cette recette n'existe et aucune obligation ne pèse sur la commune d'utiliser le produit de cette fiscalité à des fins déterminées. Cet impôt local pèse donc sur des contribuables qui pour l'essentiel ne vivent pas en permanence dans la commune, accroissant encore l'écart entre cet impôt et le territoire.

En outre, la nationalisation de la taxe d'habitation a accentué la pression fiscale qui pèse sur les propriétaires, au détriment de l'universalité des habitants de la commune que permettait la taxe d'habitation. Le contrat social et le sentiment de communauté nationale est ainsi amoindri par une fiscalité locale centrée sur les seuls propriétaires au lieu de concerner les habitants.

Il est d'ailleurs possible de s'interroger sur le vocable même de « taxe d'habitation », qui désormais paraît suranné voire impropre, puisqu'il traduit moins l'habitation comme à sa création que la propriété.

# LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST

**En second lieu**, la « suppression » de la taxe d'habitation est en réalité une nationalisation de cette dernière. En effet, l'objectif de neutralité des ressources communales suite à la réforme de la taxe d'habitation qui en a modifié l'assiette et les contribuables, repose depuis 2021 sur le transfert vers les communes, de la part perçue jusqu'alors par les Conseils départementaux sur la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Cette compensation ne pouvant être arithmétiquement exacte, le législateur a prévu un mécanisme compensateur reposant sur une péréquation entre les communes pour qui la compensation était favorable vers celles pour qui la compensation était insuffisante. Cela a donc conduit mécaniquement les communes ayant un nombre plus faible de propriétaires, à bénéficier d'une compensation nationale, ce qui est le propre des politiques nationales de péréquation ; pas de la fiscalité locale.

La distorsion entre l'impôt local et le territoire est désormais double : les conseillers municipaux ne votent qu'une partie du produit des ressources fiscales locales de la commune, qui, selon la richesse de cette dernière, bénéficie à leurs habitants ou à ceux d'autres communes de l'Hexagone. La nationalisation de la taxe d'habitation n'est dès lors pas un débat sémantique par rapport à la suppression affichée à tort, mais une réalité vécue par les élus locaux et les contribuables, qui interroge également d'un point de vue constitutionnel.

En effet, le consentement à l'impôt, qui est rappelé dans sa consistance mais aussi son cadre par l'article 14 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789, ne saurait être respecté lorsque, en dehors de tout mécanisme péréquateur horizontal, est dévoyée l'utilisation du « coefficient correcteur » du produit de la taxe d'habitation, qui ne visait que la neutralité fiscale.

Le contribuable d'une commune dont le produit de la taxe foncière actuelle excède le produit cumulé de la taxe d'habitation et de la taxe foncière perçue avant 2021, ne « consent » par aucun acte – notamment aucun vote – à ce qu'une part du produit de la fiscalité locale à laquelle il contribue, finance les services publics d'une autre commune, dans laquelle il n'est ni contribuable, ni usager.

Lorsqu'un dispositif péréquateur existe au niveau national, pour compenser des déséquilibres structurels ou conjoncturels entre territoire, il se matérialise par un dispositif de solidarité nationale décidé par l'Etat pour garantir son équilibre. Ce n'est pas le cas du dispositif ici querellé qui, tapi dans l'ombre d'un mécanisme compensateur du produit de la fiscalité locale à « iso-contribuables », ourdit une nationalisation d'une partie de la fiscalité locale, qui fragilise la libre administration des collectivités territoriales, pourtant constitutionnellement défendue et éloigne le contribuable local du territoire qu'il finance.

La perte des recettes de fiscalité constatées au niveau national – puisque la perception est effectuée par le seul Trésor Public, nonobstant la collectivité publique bénéficiaire du produit final – s'expliquent en partie par cette réforme de la taxe d'habitation. Le recours aujourd'hui envisagé, à une fiscalité plus forte en matière d'impôts sur le revenu ou de fiscalité du patrimoine, confirme la nationalisation sus-décrise de cette taxe d'habitation.

## **II – L'évolution des taux de taxe foncière depuis 2020**

La seconde partie du rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes, décortique minutieusement l'évolution des taux de taxe foncière sur les 14 communes objet de l'étude et sur la période considérée. Cette analyse, étayée par de nombreux ratios ainsi que les commentaires formulés par les exécutifs desdites collectivités, permet de comprendre cette évolution et d'en tirer des enseignements, notamment sur des pistes d'amélioration.

## RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

La Chambre relève, après analyse de l'ensemble des données transmises par la Ville de Troyes et les échanges qu'elle a pu avoir avec l'exécutif, que le levier fiscal auquel le Conseil municipal de Troyes a eu recours en 2023, avait pour effet de compenser les effets de l'inflation, lorsque les mesures d'économie déjà déployées, n'étaient pas suffisantes pour atteindre l'équilibre budgétaire. La Chambre valorise ensuite spécifiquement le choix opéré par la Municipalité, tel qu'il apparaît dans les documents budgétaires de 2023 – année de hausse du taux de la fiscalité foncière – et qui la différencie des autres nombreuses communes du Grand Est ayant dû recourir à ce levier fiscal : Troyes a ainsi pu maintenir un haut niveau d'investissement et une tarification sociale sur de nombreux services publics.

Le rapport d'observations définitives, développe de façon empirique, l'impact des **charges de centralité**, sur l'évolution de la fiscalité foncière sur la période étudiée mais aussi structurellement, sur la différence de niveau de celle-ci selon les communes d'un même territoire.

La Ville de Troyes partage cette analyse de la Chambre et souhaite y apporter les éléments de réflexion suivants, dont la portée est assurément supra-communale.

En page 15 de son rapport d'observations définitives, la Chambre définit les charges de centralité et relève notamment que leur financement est une des explications de la différence de recettes moyennes de taxe foncière par habitant entre les villes de plus de 50 000 habitants du Grand Est, dont Troyes, et celles de taille inférieure, ce constat étant d'autant plus marqué dans les départements semi-ruraux où n'existe pas d'autres centres urbains de taille similaire que ladite ville.

Ces charges de centralité sont liées à la nécessité dans les communes-centre, notamment ville-préfecture, de créer des services publics – obligatoires ou facultatifs – correspondant au besoin de la population qui y « vit » et qui se distingue de celle qui y réside et plus encore de celle qui y est contribuable. Ces services publics concernent bien entendu les écoles, équipements culturels, sportifs ou de loisirs, mais également les parkings, les jardins, les animations et les effectifs humains nécessaires à leur fonctionnement et leur entretien.

Le prix payé par l'usager ne peut jamais excéder le prix de revient d'un service public, c'est un principe intangible en droit français. Mais en pratique, il est rarissime qu'un service public soit financé à son usager – quel qu'il fût – au niveau de son coût de revient. Les principes constitutionnels d'égalité d'accès devant et dans le service public, corrélés à la jurisprudence communautaire, permet d'opérer une différenciation tarifaire entre les usagers, selon qu'ils sont contribuables de la commune ou non. Pour autant, le tarif payé par un usager non-troyen, ne pourra jamais excéder son coût de revient ; c'est un cadre juridique. Mais il sera également en pratique souvent éloigné dudit coût de revient pour ne pas exclure des usagers.

A titre d'illustration, la Ville de Troyes rappelle que le tarif le plus élevé payé par un élève non-troyen du Conservatoire de Troyes, n'excède pas 10% du coût de revient du service public dont bénéficie cet élève, la différence étant assumée par le contribuable troyen. Près d'un élève sur deux du Conservatoire à rayonnement départemental de Troyes, est non-troyen.

Cette observation, qui est également effectuée sur d'autres territoires, conduit à réfléchir au cadre intercommunal. Bien que la notion de bassin de vie soit différente du cadre administratif des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, comme l'est la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole, le cadre communautaire paraît être le niveau topique de gestion de ces services publics liés à la centralité.

## LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST

Or, ce qui paraît intellectuellement évident, ne l'est pas au regard du droit de l'intercommunalité. L'article 1609 nonies C du Code général des impôts, qui organise les conséquences financières de tout transfert de compétences d'une commune vers son EPCI – ce qui paraît la meilleure solution de prime abord pour les services et équipements publics liés aux charges de centralité – est castrateur pour la commune qui entend transférer, nonobstant le préalable de l'acceptation de ce transfert par le Conseil communautaire.

En effet, l'article 1609 nonies C précité prévoit que l'attribution de compensation de la commune auprès de l'EPCI est baissée à due proportion, du coût annuel de fonctionnement du service ou équipement transféré, mais également de la part annualisée du coût de re-construction à l'identique de l'équipement concerné. Ce double impact financier et donc budgétaire pour la commune, est défavorable pour les communes qui entretiennent et modernisent régulièrement leurs services et équipements publics ; elle est en toute hypothèse – par son assiette financière – un obstacle durable au transfert desdits équipements ou services.

Le mécanisme des révisions libres des attributions de compensation, prévu par le législateur dans le Cde général des impôts et qui pourrait constituer une réponse à l'écueil sus-décris, suppose un consensus au sein du Conseil communautaire pour accepter de reprendre la charge d'un service ou équipement, sans recevoir la juste compensation du coût de celui-ci.

Cette décision est d'autant plus difficile à recueillir dans les intercommunalités élargies issues des schémas départementaux de coopération intercommunale que les Représentants de l'Etat dans le Département ont été chargés de promouvoir et mettre en œuvre en 2016.

Le consensus pourrait venir d'un accroissement du prix payé par les usagers non-troyens, dans les services publics troyens, en le fixant au coût de revient. Outre qu'une telle décision serait fragile juridiquement par la distorsion manifeste qu'elle opérerait entre les usagers d'un même service public, elle ne pourrait être corrigée que par un transfert dudit service ou équipement vers la Communauté d'agglomération, avec un laps de temps juridiquement incompressible, qui serait insoutenable pour les familles des usagers concernés et fendillerait le contrat social.

C'est donc manifestement dans la lettre même de l'article 1609 nonies C qu'il convient de rechercher la solution : la prise en compte de la réalité de ces charges de centralité dans la détermination des attributions de compensation, permettrait d'aborder sereinement et avec justesse, la répartition des coûts entre les contribuables, nonobstant la qualité de l'usager « vivant » à Troyes.

# RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES



# Nancy,

Mathieu Klein

Maire de Nancy  
Président de la Métropole du Grand Nancy



CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES  
GRAND EST  
COURRIER ARRIVÉ LE

07 JAN. 2025

GREFFE  
Enregistré sous le n° 25-0031  
3-5 rue de la Citadelle - 57000 METZ

**M. CHRISTOPHE STRASSEL**  
**PRESIDENT DE LA CHAMBRE**  
**REGIONALE DES COMPTES DU**  
**GRAND EST**  
**3-5 RUE DE LA CITADELLE**  
**57 000 METZ**

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu le rapport d'observations définitives relatif au contrôle coordonné de 14 communes du Grand Est – dont Nancy – sur l'évolution de la taxe foncière et je vous en remercie.

Votre rapport appelle une première remarque générale : **la suppression de la taxe d'habitation a entraîné une dé-corrélation entre la contribution des habitants des communes avec le coût du service public de proximité dont ils bénéficient.**

C'est d'autant plus vrai depuis la mise en place du mécanisme de « coefficient correcteur », suite au transfert des produits de la part départementale de la taxe foncière aux communes en 2021, qui introduit **un mécanisme de transfert de fiscalité qui ne joue pas son rôle de péréquation**, puisqu'il s'agit simplement d'assurer la neutralité des produits perçus. Il induit qu'une partie des taxes foncières payées par les contribuables nancéiens est versée à d'autres communes, dont le coefficient correcteur est supérieur à 1.

Par ailleurs, **la taxe foncière correspond aujourd'hui à l'essentiel des produits de la fiscalité locale** de la commune – les autres produits sur lesquels la Ville de Nancy dispose d'un pouvoir de taux ne représentant que 2,4 % du volume des recettes réelles de fonctionnement. **Dans un contexte marqué par le recul de l'autonomie fiscale des collectivités, elle apparaît comme le seul levier significatif à leur disposition pour agir sur leurs recettes.**

Ainsi, la croissance des recettes réelles de fonctionnement, à dotations et concours de l'Etat constants, ne peut être espérée que par l'augmentation des bases légales



Hôtel de Ville | 1, place Stanislas | Case officielle n°1 | 54035 Nancy cedex  
Téléphone 03 83 85 30 00 | info@nancy.fr | www.nancy.fr

## LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST



en loi de finances. A cet égard, quand bien même les bases légales évoluent en fonction de l'inflation, ce mécanisme n'est pas satisfaisant pour les communes puisque l'impact de l'inflation sur leurs dépenses de fonctionnement ou d'équipement est beaucoup plus élevé.

En effet, l'indicateur d'inflation créé par l'association des maires de France pour les communes met en évidence que **l'inflation qu'ont connu les collectivités se situe plutôt aux alentours de 10 % en 2022 et 2023, soit le double de celle des ménages**, à 20 % en moyenne sur les dépenses d'équipement en matière de travaux publics et jusqu'à plus de 40 % pour certaines charges de fonctionnement (papier par exemple).

D'autre part, alors que la masse salariale constitue plus de la moitié des dépenses réelles de fonctionnement des communes, les mesures gouvernementales intervenues ces deux dernières années en faveur du pouvoir d'achat des agents publics ont contribué pour plus du tiers (38 %) de leur augmentation (en 2024, l'impact de l'ensemble des mesures relatives à la masse salariale constituait une augmentation de 11 % par rapport à 2023).

Pour faire face à l'inflation, **la Ville de Nancy a dû limiter les dépenses d'intervention afin de stabiliser les charges de gestion et d'intervention à 56 M€** (dépenses réelles de fonctionnement hors masse salariale et charges financières). La progression de 2023 par rapport à 2022 n'a été que de + 0,2 M€ (soit + 0,4 %), à mettre en rapport avec une inflation à 4,9 % en 2023, contre 1,2 % en moyenne les années précédentes avec un niveau d'inflation moyen équivalent, à 1,2 %.

Dans ces conditions, l'effet ciseau en section de fonctionnement est inéluctable et altère progressivement la mise en œuvre d'un service public de qualité. **Le recours à la fiscalité s'est donc imposé, avec pour seul levier le taux de taxe foncière, dernier levier de fiscalité directe mobilisable par la commune** (avec de façon plus accessoire le taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants).

**Le choix de la Ville de Nancy d'augmenter le taux de la taxe foncière de 9,5 % l'année dernière est la conséquence d'une équation financière impossible à tenir, sauf à remettre en cause l'existence même de services publics municipaux indispensables à l'attractivité de notre territoire et au bien-vivre de ses habitants.**

C'est dans ce contexte que nous avons accueilli avec stupeur les dispositions du projet de loi de finances 2025, **un projet à la fois injuste, irréaliste et inconséquent au regard de l'effort demandé aux collectivités** pour contribuer au



# RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

redressement des finances publiques, alors que nous votons chaque année notre budget à l'équilibre.

**Si ces mesures devaient être reprises et appliquées en l'état par le nouveau Gouvernement, elles viendraient annuler les efforts consentis par la Ville de Nancy ces dernières années et remettraient profondément en cause les moyens dédiés au fonctionnement des services publics de proximité comme les nécessaires investissements programmés pour prendre notre part à la transition écologique.**

Souhaitant que le législateur se saisisse des conclusions de votre rapport afin de reconstruire un système de fiscalité locale qui fragilise aujourd'hui l'action des collectivités et contribue au délitement du lien entre les citoyens et les institutions publiques, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleures salutations,

Mathieu Klein



Mathieu KLEIN  
2024.12.20 19:28:19 +0100  
Ref:7826243-11746630-1-D  
Signature numérique  
le Maire

Mathieu KLEIN



Hôtel de Ville | 1, place Stanislas | Case officielle n°1 | 54035 Nancy cedex  
Téléphone 03 83 85 56 38 | [maire@nancy.fr](mailto:maire@nancy.fr) | [www.nancy.fr](http://www.nancy.fr)

# LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST



CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES  
GRAND EST  
ENREGISTRÉ LE

13/01/2025

N° 25-0047

COURRIER ARRIVÉE GREFFE

Metz, le 10 JAN. 2025

Monsieur Christophe STRASSEL  
Président de la Chambre Régionale  
des Comptes Grand Est

5 rue de la Citadelle  
57000 METZ

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance du rapport d'observations définitives établi par la Chambre Régionale des Comptes que vous m'avez transmis dans le cadre du contrôle coordonné sur l'évolution de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les communes du Grand- Est.

En retour, je vous informe que ce rapport n'appelle aucune observation de ma part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

François GROS DIDIER



Signature of François Gros Didier, Mayor of Metz, President of the Eurométropole de Metz, Regional Councillor of the Grand Est Region, and Honorary Member of the Parliament.

Maire de Metz  
Président de l'Eurométropole de Metz  
Conseiller Régional de la Région Grand Est  
Membre Honoraire du Parlement



Mairie de Metz • Boîte postale 21025 • 57036 METZ CEDEX 01 • Allo Mairie : 0 800 891 891 (service et appel gratuits) • Télécopieur : 03 87 55 52 77  
Le service de gestion des courriers de la Ville de Metz dispose de moyens informatiques destinés à gérer les courriers. Les informations enregistrées sont réservées à l'usage des services de la Ville de Metz. La durée maximale de conservation des courriers est de 6 ans. Conformément aux articles 39 et suivants de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, toute personne peut obtenir communication et, le cas échéant, rectification ou suppression des informations la concernant en s'adressant à l'Hôtel de Ville de Metz, Administration Générale, à l'attention du Délégué à la Protection des Données - 1, place d'Armes - 57036 METZ Cedex 1 - Tel. 0 800 891 891

# RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES



## Direction Générale des Services

Affaire suivie par  
CLAUDON Melina  
T. +33(0) 3 25 30 60 00  
MCALUDON@agglo-chaumont.fr

GR : 24-1200

CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES  
GRAND EST  
ENREGISTRÉ LE

14/01/2025

N° 25-0051

COURRIER ARRIVÉE GREFFE

M. le Président  
Chambre Régionale des Comptes  
[Ge-greffee@crtc.ccomptes.fr](mailto:Ge-greffee@crtc.ccomptes.fr)

Chaumont, le 23 décembre 2024

### Objet : Notification du rapport d'observations définitives relatif au contrôle coordonné sur la taxe foncière sur les propriétés bâties dans 14 communes du Grand Est

Monsieur Le Président,

Par courrier en date du 2 décembre 2024, vous m'avez notifié le rapport d'observations définitives concernant le contrôle coordonné relatif à la taxe Foncière sur les propriétés bâties dans 14 communes du Grand Est, et je vous en remercie.

Au-delà des éléments de comparaison très instructifs dans le cadre de la future publication de ce rapport coordonné, je me permets de vous confirmer les éléments concernant la situation de la ville de Chaumont.

En effet, entre 2017 et 2024, la ville de Chaumont a baissé ses taux par deux fois :

- En 2017 avec la mise en place de la neutralisation fiscale suite à la fusion d'EPCI

La ville a réduit son taux de taxe Foncière bâtie alors que l'agglomération a augmenté le sien. Avec la neutralité, les contribuables n'ont pas vu d'effet sur le montant total de la taxe Foncière (hors revalorisation annuelles des bases).

Ce dispositif n'est pas neutre financièrement dans le temps compte tenu de la perte de la dynamique des bases sur le différentiel de taux et des attributions de compensation figées.

- En 2022, avec une baisse du taux de 54.48% à 53.70%

La ville a souhaité maintenir la hausse du produit fiscal 2022 de taxe foncière bâtie à hauteur de l'inflation des collectivités, c'est-à-dire à 1.5%.

Compte tenu que la revalorisation nationale des bases était de 3.4%, le taux a été réduit de 0.78 point (-1.43%).

Malgré cette baisse du taux communal, les redevables n'ont pas dû constater cet effet sur l'avis d'imposition.

La baisse du taux de taxe foncière bâtie (ainsi que celui de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) a été annihilée par :

Hôtel de Ville BP 564 52012 Chaumont Cedex  
T. +33(0) 3 25 30 60 00  
[courrier@ville-chaumont.fr](mailto:courrier@ville-chaumont.fr)



## LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES DANS LES COMMUNES DU GRAND EST

- La revalorisation nationale des bases communales, intercommunales, taxes spéciales (EPFGE) et de TEOM
- La hausse du taux de taxe spéciale (EPFGE).

Enfin, comme j'ai pu vous l'indiquer lors de la transmission du rapport d'observations provisoires et lors de l'audition en date du 14 novembre 2024, le rapport coordonné confirme, à mon sens, le fait que les charges de centralité en territoire rural, sans autre centre urbain de taille similaire à proximité, pèsent aujourd'hui très fortement sur l'imposition de nos concitoyens et sur les projets municipaux.

C'est pourquoi je me permets de réaffirmer le besoin prégnant d'une solidarité à l'échelle du territoire, afin d'envisager une dynamique commune entre Ville Centre et communes en périphérie au regard de l'ensemble des équipements et services portés jusqu'alors uniquement par la Ville de Chaumont, mais profitant à tous.

Il s'agit ici d'une situation très particulière comme vous le rappelez dans votre rapport d'observations définitives délibéré le 8 avril 2020 et dans ce rapport coordonné qui mérite une prise en compte nationale comme défendu par l'Association des Villes de France.

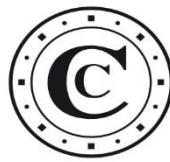
Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire



Christine GUILLEMY



*« La société a le droit de demander compte  
à tout agent public de son administration »*

Article 15 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

L'intégralité de ce rapport d'observations définitives  
est disponible sur le site internet  
de la chambre régionale des comptes Grand Est :  
[www.ccomptes.fr/fr/crc-grand-est](http://www.ccomptes.fr/fr/crc-grand-est)

**Chambre régionale des comptes Grand Est**  
3-5, rue de la Citadelle  
57000 METZ

[grandest@crtc.ccomptes.fr](mailto:grandest@crtc.ccomptes.fr)