

Taxe foncière : jusqu'à 19 % de hausse, pourquoi cet impôt va encore exploser en 2024 ?

Après une augmentation de 3,4 % en 2022 et une explosion de +7,1 % en 2023, la taxe foncière poursuit sa course en 2024 : +3,9%, sans compter les ajustements des collectivités.

Par Alexandra Segond, Publié le 31 mai 2024

L'année 2023 avait été un coup de massue pour de nombreux **propriétaires immobiliers**. Après une augmentation de 3,4% en 2022, la taxe foncière avait explosé, à hauteur de **+7,1%**. Et en 2024 ? Mauvaise nouvelle pour les contribuables concernés : **la tendance à la hausse se poursuit**.

Comme annoncé en décembre dernier, la taxe foncière **prend +3,9%** cette année encore, confirment à *actu.fr* l'Association des maires de France (AMF) et l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). Presque 4% de plus donc, *a minima*, puisque les communes peuvent moduler si elles le souhaitent le montant de cet impôt obligatoire.

Déjà, c'est quoi la taxe foncière ?

Presque tous les propriétaires immobiliers sont confrontés à la taxe foncière. Il s'agit d'un **impôt local, payé pour l'année dans la commune où se situe le bien imposable** (appartement, maison, immeuble, place de parking...), d'après la situation du contribuable au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Son calcul, lui, reste assez complexe. Du moins, depuis 2018. Avant cette date-là, c'était le Parlement qui fixait, chaque année, le coefficient de la revalorisation de la taxe foncière.

Depuis 2018, cette charge revient à l'État, qui se base sur des valeurs locatives actualisées chaque année pour **tenir compte de l'indice des prix à la consommation** (IPCH), résume à *actu.fr* Sylvain Grataloup, président de l'UNPI. Autrement dit, de l'inflation.

C'est pour cela que, devant un IPCH de 7,1 % en novembre puis 6,7 % en décembre 2022 d'après les chiffres de l'Insee, la hausse de la taxe foncière attendue pour 2023 était proche de 7 %. L'an passé, l'Insee indiquait que l'IPCH a atteint 3,9 % en novembre et 4,1 % en décembre, on misait sur une augmentation de près de 4 % en 2024.

Jusqu'à + 19,2 % ... en plus

Mais +3,9 %, c'est *a minima* la hausse à laquelle les propriétaires immobiliers doivent se confronter en 2024. Certains, en effet, doivent payer bien plus, relève Sylvain Grataloup.

+3,9% correspond à une base de l'impôt qui concerne tous les contribuables assujettis quelque soit la commune, la région, le niveau de revenus... Mais sur cette base, les communes peuvent moduler le montant.

En 2024, c'est par exemple le cas de cinq grandes villes, comme l'a noté une étude du cabinet FSL : **Nice** (où la taxe foncière a bondi de +19,2%), **Saint-Étienne** (+15 %), **Nancy** (+14,5 %), **Annecy** (+14,1 %), **Villeurbanne** (+10%) et **Montreuil** (+5 %). À l'inverse, Brest (Finistère) est la seule grande ville à revoir à la baisse le taux de sa taxe foncière (-1 %).

Mais ces hausses et cette diminution sont à nuancer. « Prenons l'exemple de Villeurbanne, qui va augmenter sa taxe de 10 %. En réalité, la hausse est de +10 % sur les +3,9 % déjà fixés par l'État », illustre Sylvain Grataloup. Pour Brest, il s'agit donc d'une baisse en demi-teinte...

« Le dernier impôt direct qui lie le maire à son contribuable »

Voilà pour la théorie. Et en pratique, comment justifier cette (nouvelle) hausse de la taxe foncière en 2024 ? La nécessité de remplir les caisses de la commune et se laisser une jolie marge ?

« *Grosso modo*, trois communes sur quatre n'augmentent pas leur taxe foncière alors qu'elles font face à des dépenses qui s'alourdissent. **Dire que les maires l'augmentent plus que de raison**, c'est faux », tranche d'office Emmanuel Sallaberry, maire de Talence (Gironde) et co-président de la commission Finances de l'AMF, interrogé par *actu.fr*.

La difficulté aujourd'hui, en tant que maire, c'est que la taxe d'habitation a été supprimée il y a quelques années (et n'a jamais été compensée) et que la taxe foncière est le dernier impôt direct qui lie le maire à son contribuable.

Une flambée de 30 % en 10 ans

Flambée des prix de l'énergie, coût des services publics, équipements collectifs à construire (et entretenir), rénovation des routes, croissance du nombre d'habitants et donc besoin croissant de davantage d'école et de crèche... « Et l'État ne nous en a jamais demandé autant », justifie Emmanuel Sallaberry.

Le co-président de la commission Finances de l'AMF cite en exemple les travaux de rénovation écologique ou les nouvelles tâches imposées aux mairies. « Avant, les préfetures s'occupaient de refaire les passeports. Désormais, il faut prendre rendez-vous en mairie », ajoute-t-il.

Les dépenses des collectivités restent nombreuses. Et, logiquement, la taxe foncière augmente d'année en année. « **En 10 ans, elle a pris +26,3%, presque 30% !** », chiffre Sylvain Grataloup.

Les mairies tirent la langue, les propriétaires trinquent

Les collectivités tiennent d'autant plus à la taxe foncière qu'elles doivent, chaque année, présenter un excédentaire pour réinvestir. C'est la loi qui les y oblige, par le biais du Code général des collectivités territoriales.

C'est pourquoi nous dénonçons une situation critique. La taxe d'habitation nous était d'une grande aide pour assumer nos dépenses, alors que ces dépenses ne cessent d'augmenter, que l'Etat nous ponctionne toujours et que nous avons l'obligation légale d'être excédentaire pour réinvestir. C'est un système à bout de souffle !

Les maires tirent la langue, mais **ceux qui trinquent, ce sont les propriétaires**. Pour financer « les équipements collectifs et les services publics qu'utilisent tous les habitants », les mairies se servent de la taxe foncière qui ne concerne *in fine* que les propriétaires, pas les locataires... », lâche Sylvain Grataloup.

Et tant qu'il n'y aura pas de politique nationale du logement et que la taxe foncière reste le seul outil à disposition des collectivités... Il faut arrêter les pansements sur ce grand malade qu'est le logement.

« Les finances des communes sont en train de **virer au rouge écarlate**. Le temps n'est plus aux demi-mesures ni au sparadrap, il faut un big-bang de la fiscalité globale », conclut Emmanuel Sallaberry. Une sonnette d'alarme tirée depuis des années et dont le maire de Talence espère qu'elle aura une résonance particulière, à l'approche des élections européennes

