

BIS - Bulletin d'information statistique N°210 – Mai 2026



Maxime VAYNE, Département des études et des statistiques locales-DGCL

La taxe foncière : une ressource prépondérante notamment pour les communes

La taxe foncière est un impôt direct local, qui peut porter sur les propriétés bâties (TFPB) ou non bâties (TFPNB). Ses taux sont votés annuellement, et sa base est calculée sur les valeurs locatives des biens, réévaluées annuellement. Le produit de la TFPB et de la TFPNB est perçu par le secteur communal (communes, syndicats, EPCI), ainsi que les départements et régions jusqu'en 2021, année à partir de laquelle la part départementale a été affectée aux communes.

Par conséquent, le produit de la TFPB alloué aux communes a doublé entre 2018 et 2025, (de 17 Md€ à plus de 40 Md€), sous l'effet de ce transfert et de l'augmentation des bases assujetties à cette taxe. Il représente désormais 90 % des recettes de fiscalité directe locale des communes et 40 % de leurs recettes de fonctionnement. A l'échelle nationale, les taux moyens ont légèrement progressé depuis 2021. Ces taux présentent des disparités : généralement plus élevés dans les communes peuplées et dans celles où les revenus des habitants sont modestes, ils décroissent en s'éloignant des villes-centres. Les communes ayant le plus réévalué leurs taux depuis 2021 sont généralement des communes aux habitants plus aisées, qui ont conjointement réajusté leurs taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires ou sur les logements vacants.

La taxe foncière sur les propriétés bâties : une ressource prépondérante pour les communes

En 2025, le produit de la TFPB (43 Md€) pèse pour plus de 63 % des recettes de fiscalité directe locale du bloc communal hors fractions de TVA (cf. tableau 1). Ce chiffre atteint 90 % pour les seules communes, soit 40 Md€, et 87 % en comptant les fractions de TVA compensatrices. Cette prépondérance tient au fait que les communes ne bénéficient désormais plus ni des recettes de taxe d'habitation (hors résidences secondaires, majoration et logements vacants) depuis 2021, ni de celles de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) depuis 2023.

Pour les communes, la TFPB constitue un levier de ressources majeur, le produit de cette taxe représentant 40,7 % de leurs recettes de fonctionnement en 2025 (98,7Md€).

Pour les EPCI, la « dépendance » à la taxe sur le foncier bâti est moindre. Si elle représente tout de même 70 % des recettes perçues par le biais des taxes dites « ménages » en 2025 son poids dans leurs recettes de fiscalité locale (hors fractions de TVA) s'élève à 12 %, et sa part dans leurs recettes de fonctionnement n'atteint que 7,5 % en 2025 (35,6 Md€).

A l'échelle du bloc communal, la TFPB n'est dépassée en montant comme en proportion que par les fractions de TVA venues compenser les réformes de fiscalité locale successives.

En comparaison, la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB), dont le produit s'élève à 0,9 Md€ en 2025, ne représente qu'un peu plus de 2 % du produit de la fiscalité directe alloué aux communes. En l'absence de

réformes significatives entre 2018 et 2025, cette part est restée stable, le produit de la TFPNB ayant évolué parallèlement à l'ensemble des recettes de fiscalité directe locale.

Pour les EPCI à fiscalité propre, son poids dans le produit de fiscalité directe locale est

également limité (1,25 %). La faible contribution relative de la TFPB et de la TFPNB, malgré leur augmentation en valeur absolue, reflète une structure de recettes fiscales davantage portée par les impôts économiques, à l'instar de la cotisation foncière des entreprises, que par ceux s'appliquant aux ménages.

Tableau 1 : Bases, produits, et taux de TFPB et de TFNB pour les communes, en millions d'€.

Année	Base FB	Produit FB	Taux moyen FB	Base FNB	Produit FNB (a)	Taux moyen FNB	Produit fiscalité directe
2018	90 286	17 524	19%	1 985	840	42%	35 380
2019	92 729	18 355	20%	2 027	858	42%	37 217
2020	94 798	18 773	20%	2 051	868	42%	37 939
2021	90 890	32 355	36%	2 056	873	42%	37 154
2022	94 582	33 940	36%	2 124	903	43%	38 828
2023	100 983	37 261	37%	2 272	972	43%	42 264
2024	105 528	39 214	37%	2 362	1 013	43%	44 298
2025	108 340	40 273	37%	2 142	921	43%	44 743

(a) Y compris la part additionnelle

Source : DGFiP, données issues du REI provisoire pour 2025

Tableau 2 : Bases, produits et taux de TFPB et TFNB pour les EPCI, en millions d'€.

Année	Base FB	Produit FB	Taux moyen FB	Base FNB	Produit FNB (a)	Taux moyen FNB	Produit fiscalité directe
2018	55 044	1 773	3%	1 954	223	11%	28 367
2019	57 135	1 839	3%	1 993	230	12%	29 247
2020	58 656	1 907	3%	2 017	233	12%	30 000
2021	57 502	1 802	3%	2 022	237	12%	22 332
2022	62 103	2 127	3%	2 094	250	12%	23 379
2023	67 772	2 382	4%	2 242	271	12%	20 230
2024	71 519	2 552	4%	2 329	285	12%	21 965
2025	73 587	2 654	4%	2 142	267	13%	22 461

Source : DGFiP, données issues du REI provisoire pour 2025

Tableau 3 : Bases, produits et taux de TFPB pour les départements et les régions, en millions d'€

EXER	Base FB	Produit FB	Taux moyen FB	Base FNB	Produit FNB	Taux moyen FNB
2018	85 961	14 063	16%	926	169	18%
2019	80 586	14 057	17%	956	174	18%
2020	82 415	14 312	17%	985	179	18%

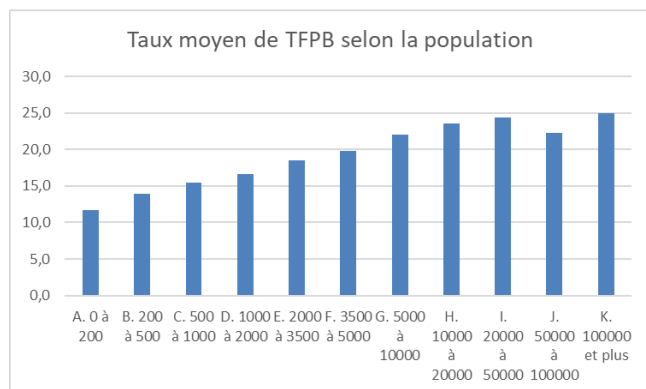
Source : DGFiP, données issues du REI provisoire pour 2025

Des taux généralement plus élevés dans les communes les plus peuplées

L'analyse du taux de TFPB par taille de communes révèle en moyenne que, plus les communes sont peuplées, plus le taux moyen de TFPB est élevé, exception faite des communes de 50 000 à 100 000 habitants. Ainsi, les communes de plus de 100 000 habitants présentent un taux moyen de TFPB de 25 %, contre moins de 12 % dans les communes de moins de 200 habitants (cf. Figure 1).

Ce constat s'observe dans chaque décile de TFPB : les communes les plus peuplées affichent des taux moyens systématiquement supérieurs, exception faite de Paris, dont le taux moyen est de 20,5 %. Les villes les plus peuplées mobilisent donc davantage leur pouvoir de taux pour dégager des revenus issus de la TFPB.

Figure 1 : Taux corrigé moyen de TFPB selon la strate de population



Source : DGFiP, données issues du REI provisoire pour 2025

Des taux qui baissent à mesure que l'on s'éloigne des villes-centres

En 2025, le niveau des taux communaux de TFPB intègre la reprise en 2021 de la part départementale de cette taxe, consécutive à la réforme de 2021. Cette part présentait des disparités entre départements, qui se reflètent logiquement dans les taux aujourd'hui appliqués par les communes.

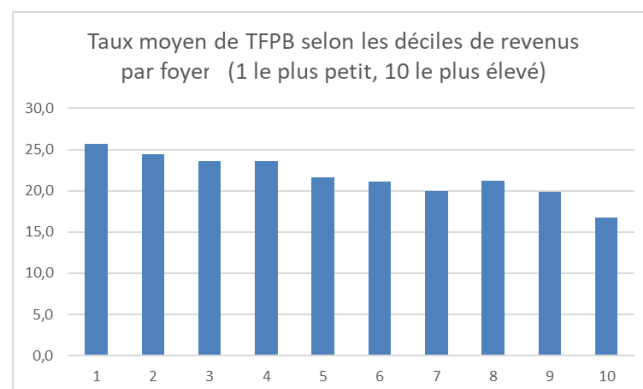
Toutefois, une fois corrigés de leur composante départementale, les taux moyens de TFPB pratiqués par les communes révèlent des disparités liées à leur degré de ruralité, en sus de leur taille.

Ainsi, les communes les plus proches des pôles urbains au sens du zonage en aires d'attraction des villes de l'Insee, affichent un taux moyen supérieur de près de 6 points à celui des communes situées hors des aires d'attraction des villes. De manière plus générale, plus la commune est éloignée d'un pôle urbain, plus son taux est bas.

Un levier plus utilisé par les communes dont les habitants ont des revenus modestes

En sus de la distance à une ville-centre, les taux pratiqués par les communes varient également selon les revenus de leurs habitants. Ainsi, les 10 % des communes avec le revenu fiscal de référence (RFR) le plus élevé affichent un taux moyen de TFPB de 16,7 %, contre 25,7 % pour les 10 % des communes au RFR le moins élevé (cf. Figure 2). Ce constat s'observe sur toutes les tranches de taux étudiées : parmi le décile de communes au taux de TFPB le plus élevé, les 10 % des communes au plus haut revenu par foyer fiscal présentent effectivement un taux moyen de TFPB plus faible que les 10 % des communes avec le plus faible revenu par foyer fiscal.

Figure 2 : Taux corrigé moyen de TFPB selon les déciles de revenus par foyer fiscal



Source : DGFiP, données issues du REI provisoire pour 2025

Ainsi, dans les communes où les habitants disposent des plus faibles revenus, le pouvoir de taux apparaît comme un levier davantage mobilisé que dans les communes à hauts revenus pour sécuriser les finances communales. Malgré cela, les disparités de base et notamment de valeur locative des propriétés assujetties, engendrent des produits de TFPB plus importants pour les communes dont les habitants ont des revenus élevés. En 2025, plus le niveau de revenu par foyer est élevé, plus la part du produit de la TFPB dans celui de la fiscalité directe locale est importante. Elle passe de 77 % pour les communes du premier décile à plus de 87 % pour celles du dernier décile.

Pour les communes, le produit de la TFPB a plus que doublé depuis 2018, à la suite de la réforme de 2021

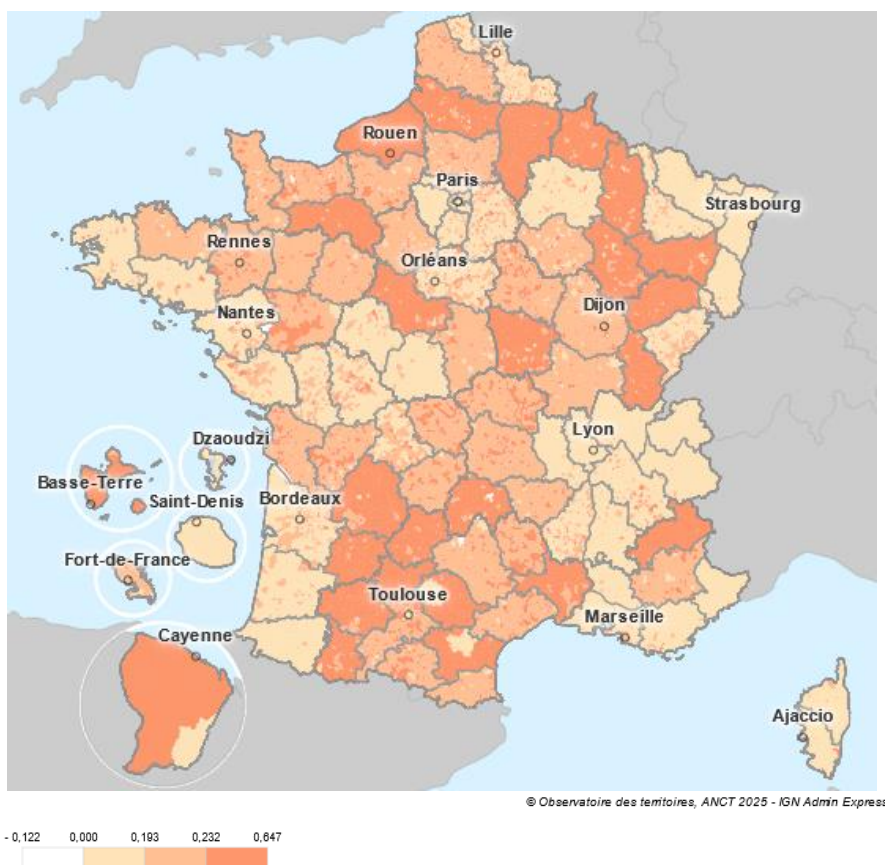
L'année 2021 a été marquée par la mise en place de la réforme portant sur la TFPB (cf. encadré 1), ce qui a profondément modifié la répartition de cette fiscalité entre les communes et les départements. La loi de finances pour 2021 a acté la suppression de la part départementale de la TFPB, transférant ainsi l'intégralité du produit départemental aux communes. Cette réforme visait à renforcer leur autonomie financière, en compensant la perte de recettes pour les départements par le versement par l'Etat

d'une fraction de la TVA, dans une logique de simplification et de clarification des ressources fiscales locales.

Ainsi, entre 2018 et 2025, le produit de la TFPB affecté aux communes a plus que doublé, passant de 17,5 Md€ à 40,2 Md€.

Ce transfert a mécaniquement rehaussé les taux de TFPB appliqués par les communes, le taux moyen passant de 20 % en 2020 à 36 % en 2021 (Cf. Tableau 1).

Figure 3 : Evolution du taux communal entre 2018 et 2025



Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

Figure 4 : Evolution du taux communal de TFPB entre 2018 et 2025 après correction des effets de la réforme de 2021



Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

L'évolution du produit est davantage liée à celle des bases qu'à celle des taux.

En sus de la réforme de la fiscalité locale, l'évolution du produit de la TFPB depuis 2018 est principalement due à un effet base lié aux revalorisations des valeurs locatives indexées sur l'inflation, tandis que l'effet taux reste limité à l'échelle nationale.

Depuis 2019, l'effet base est nettement plus important que l'effet taux hormis pour l'année 2021 qui présente une baisse du produit de - 2,7 %, due à un effet base fortement négatif (- 4,4 %) lié à une réduction de la valeur locative des établissements industriels, décidée par l'Etat pour alléger la fiscalité des entreprises dans le contexte du transfert des bases départementales (cf. Tableau 4, Figure 5). L'effet taux (+ 1,7 %) cette année-là atténue partiellement cette chute, reflétant une augmentation des taux communaux pour compenser. Cette baisse des bases fait suite à la suite à la réforme des impôts de production : l'article 29 de la loi de finances pour 2021 redéfinit les paramètres de calcul des bases foncières des locaux industriels soumis à la méthode comptable.

Cela se traduit par une diminution de moitié des valeurs locatives des locaux concernés¹.

Après 2021, le produit de TFPB reprend sa croissance soutenue, notamment en 2023 avec un effet taux significatif, qui coïncide pour les communes avec la mise en application de la dernière phase de la réforme portant suppression de la taxe d'habitation.

Ainsi, malgré le choc de 2021, le produit de la TFPB affiche une croissance cumulative de 26,3 % sur 6 ans, portée par la réévaluation des bases et une légère hausse des taux.

Le produit de la TFPNB pour les communes évolue plus modérément, principalement porté par l'effet base, les taux restant globalement stables sur la période. Quand elles augmentent leur taux, les communes préfèrent cibler la TFPB plutôt que la TFPNB au rapport moindre. L'effet base, particulièrement fort depuis 2022, explique l'accélération de la hausse du produit ces dernières années (cf. Tableau 5, figure 6). La TFPNB progresse de 20,6 % jusqu'en 2024, mais connaît une contraction en 2025, pour la première fois depuis 2020.

Tableau 4 : Taxe sur le foncier bâti des communes, base 100 en 2018

Année	Produit	Evolution du produit	Effet base	Effet Taux
2019	104,7	4,7%	2,7%	1,9%
2020	107,1	2,3%	2,2%	0,1%
2021	104,2	-2,7%	-4,4%	1,7%
2022	109,3	4,9%	4,1%	0,8%
2023	120,0	9,8%	6,8%	2,8%
2024	126,3	5,2%	4,5%	0,7%
2025	129,7	2,7%	2,6%	0,1%

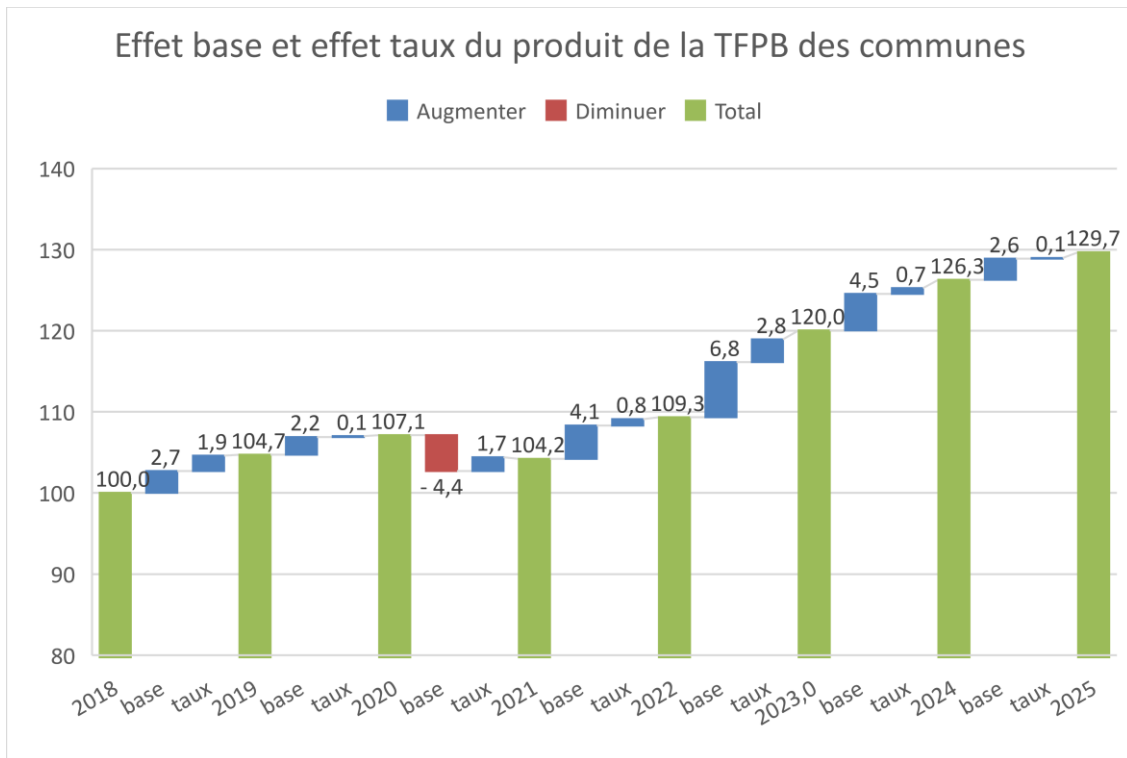
Tableau 5 : Taxe sur le foncier non-bâti des communes, base 100 en 2018

Année	Produit	Evolution du produit	Effet base	Effet Taux
2019	102,1	2,1%	2,2%	0,0%
2020	103,4	1,3%	1,1%	0,1%
2021	103,9	0,5%	0,3%	0,2%
2022	107,6	3,5%	3,3%	0,2%
2023	115,7	7,5%	7,0%	0,5%
2024	120,6	4,3%	3,9%	0,4%
2025	109,6	-9,1%	-9,3%	0,2%

Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

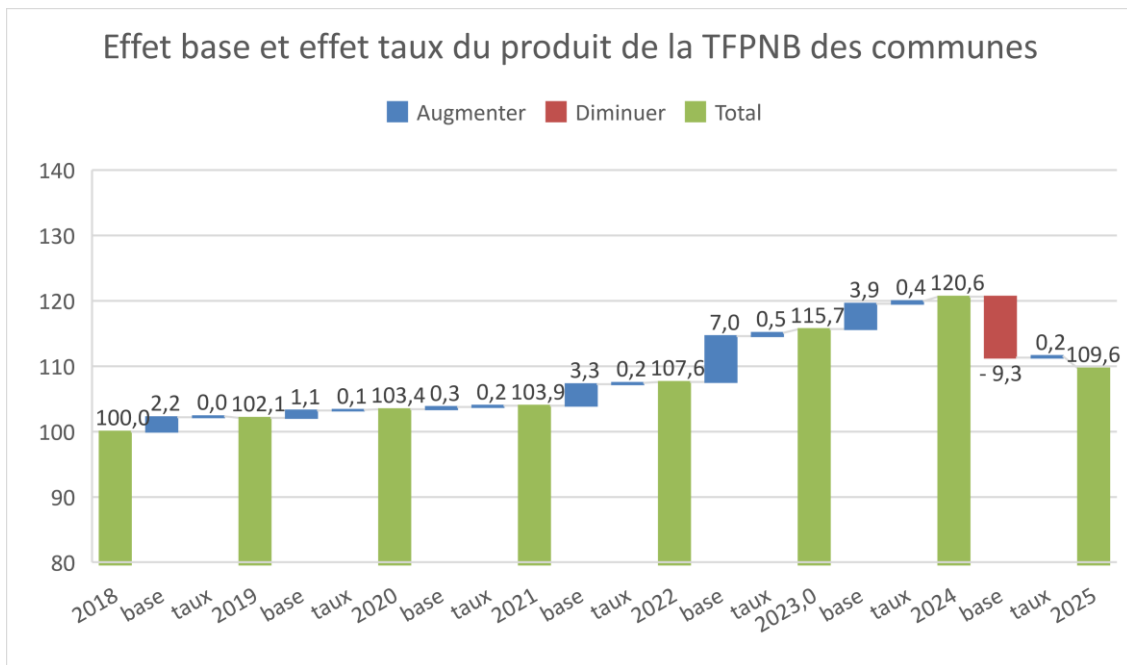
¹ Pour plus d'informations, voir BIS n°164

Figure 5 : Evolution du produit de la TFPB des communes, effet base et effet taux



Source : DGFiP, données issues du REI provisoire pour 2025

Figure 6 : Evolution du produit de la TFPNB des communes, effet base et effet taux



Source : DGFiP, données issues du REI provisoire pour 2025

S'agissant des EPCI à fiscalité propre, entre 2018 et 2025, le produit de la TFPB a progressé de 44 %, passant de 1,77 Md€ à 2,65 Md€. Cette hausse est principalement liée à l'augmentation des bases (+29 %), tandis que le taux moyen appliqué est resté stable,

autour de 3 %. Cependant, cette croissance s'inscrit dans un contexte de baisse significative des ressources globales de fiscalité directe, qui sont passées de 284 Md€ en 2018 à 220 Md€ en 2024 (soit une baisse de près de 30 %).

Le produit de la taxe sur le foncier non bâti pour les EPCI affiche une croissance globale de +19,9 % entre 2018 et 2025, avec une progression régulière et modérée jusqu'en 2024. Les années 2019 à 2021 montrent une hausse contenue (entre +1,5 % et +3 %), principalement soutenue par l'effet base, tandis que l'effet taux joue un rôle secondaire mais croissant (cf. Tableau 7, Figure 8). À partir de 2022, la dynamique s'accélère avec une augmentation de 5,4 %, puis de 8,6 % en 2023 et 5,1 % en 2024, portée par une réévaluation marquée des bases (notamment +7,3 % en 2023) et une contribution plus significative

des taux (autour de + 1,3 % chaque année). Contrairement au foncier bâti, la volatilité ainsi que la sensibilité aux épisodes structurels ou conjoncturels sont moindres, avec une hausse continue des bases qui reflétait jusqu'en 2024, une valorisation progressive des terrains non bâtis.

Comme au niveau communal, l'année 2025 marque un ralentissement de cette progression avec un effet base fortement négatif (- 8,6 %), compensé en partie par un effet taux plus de deux fois supérieur à la moyenne des années précédentes.

Tableau 6 : Taxe sur le foncier bâti des EPCI, base 100 en 2018

Année	Produit	Evolution du produit	Effet base	Effet Taux
2019	103,8	3,8%	3,4%	0,3%
2020	107,6	3,7%	2,6%	1,1%
2021	101,7	-5,5%	-2,8%	-2,9%
2022	120,1	18,1%	8,2%	9,1%
2023	134,5	12%	7,9%	3,8%
2024	144,1	7,1%	4,9%	2,1%
2025	149,9	4,0%	2,8%	1,2%

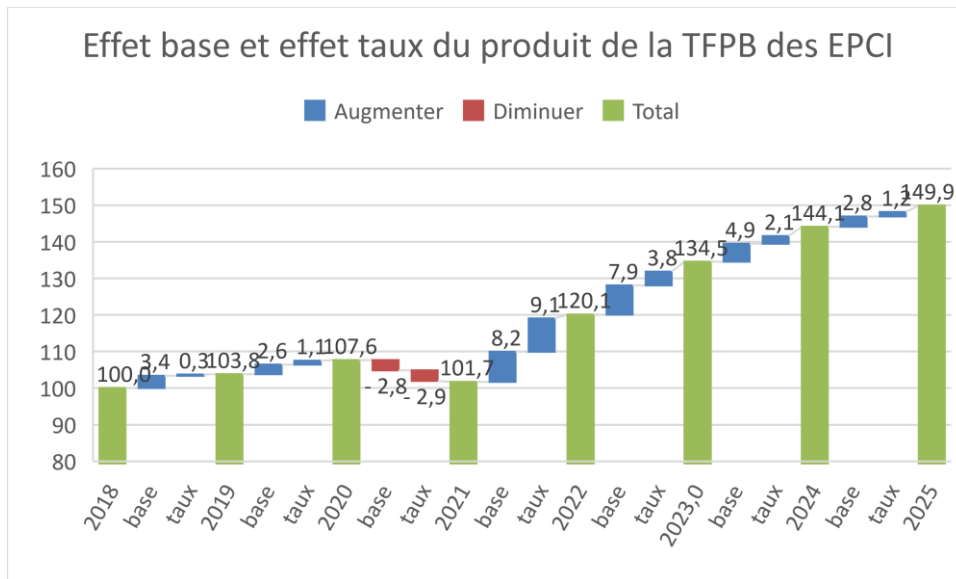
Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

Tableau 7 : Taxe sur le foncier non bâti des EPCI, base 100 en 2018

Année	Produit	Evolution du produit	Effet base	Effet Taux
2019	103,0	3,0%	2,2%	0,8%
2020	104,5	1,5%	1,1%	0,4%
2021	106,1	1,5%	0,2%	1,3%
2022	111,8	5,4%	4,0%	1,3%
2023	121,5	8,6%	7,3%	1,2%
2024	127,7	5,1%	3,8%	1,3%
2025	119,9	-6,1%	-8,6%	2,8%

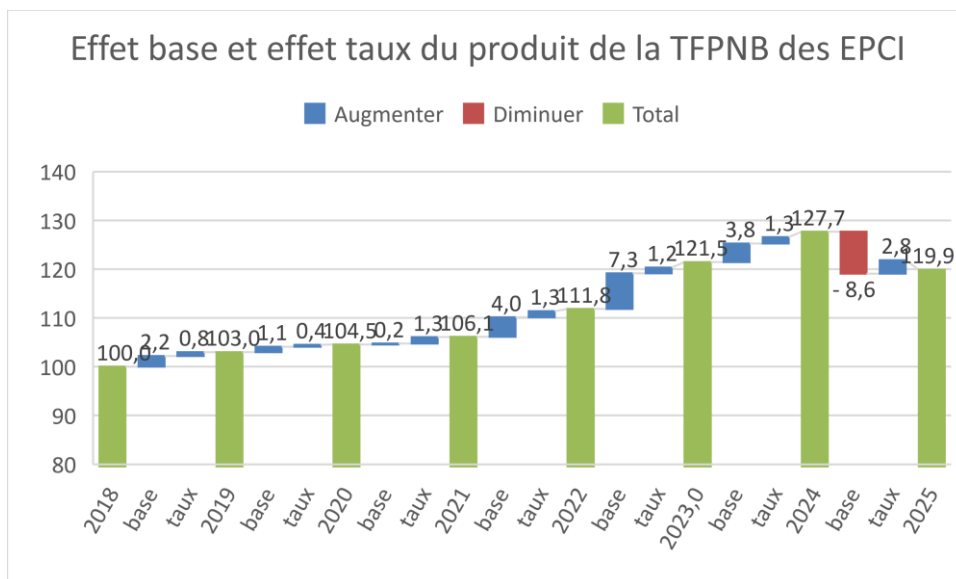
Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

Figure 7 : Evolution du produit de la TFPB des EPCI, effet base et effet taux



Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

Figure 8 : Evolution du produit de la TFPNB des EPCI, effet base et effet taux



Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

Une légère augmentation des taux depuis 2021

Corrigée de la hausse liée au transfert de la part départementale de TFPB (Figures 3 et 4), les taux moyens pratiqués par les communes se révèlent relativement stables sur la période, mais en hausse légère ces dernières années, et, ce, quelle que soit la taille de la commune. Quelques disparités s’observent toutefois. En

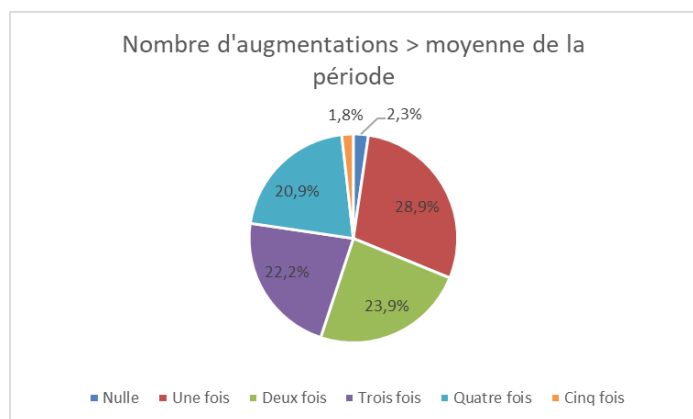
moyenne, les communes les moins peuplées ont procédé à de faibles augmentations de taux chaque année, tandis que les plus grandes ne les ont augmentés que 3 fois sur la période (cf. Figure 9).

Toutes communes confondues, près d’un tiers d’entre elles ont significativement² augmenté leur taux une seule fois, et plus de la moitié l’ont augmenté moins d’une année

² Davantage que la moyenne

sur deux. Seulement 1,8 % des communes l'ont augmenté tous les ans. En termes de population impactée, 2 millions de personnes ont ainsi connu une hausse systématique des taux de TFPB sur la période, alors que 26 millions n'en ont connue qu'une seule.

Figure 9 : Communes ayant augmenté leur taux de TFPB plus ou moins souvent que la moyenne



Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

Une évolution conjointe des taux de TH et TFPB notamment dans les communes les plus aisées

La mise en place de la réforme portant suppression de la Taxe d'Habitation sur les

Résidences Principales (THRP) à partir de 2020 a globalement entraîné une légère hausse des taux moyens des communes sur la TFPB (cf. Tableau 8, Figure 10) ainsi que sur les autres composantes de la TH (Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires et ses majorations, Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants). Si la disparition de la THRP a entraîné un manque à gagner compensé par l'attribution aux communes de la part départementale de la TFPB (18,7 Md€ en 2019 et 32,4 Md€ en 2020), les communes ont dans l'ensemble procédé à un ajustement des taux de TFPB, qui devient leur principal levier de taxation local.

Pour les communes ayant fait évoluer leurs taux, cet ajustement a porté à la fois sur la TFPB ainsi que sur les autres composantes de TH. Ainsi, parmi les 10 % de communes ayant le plus augmenté leur taux de TFPB entre 2021 et 2025, plus de la moitié d'entre elles figurent également parmi les 10 % ayant le plus augmenté leur taux de TH (et inversement, cf. Figure 11). Ces communes qui appartiennent simultanément à ces deux déciles sont principalement des communes à haut niveau de revenus.

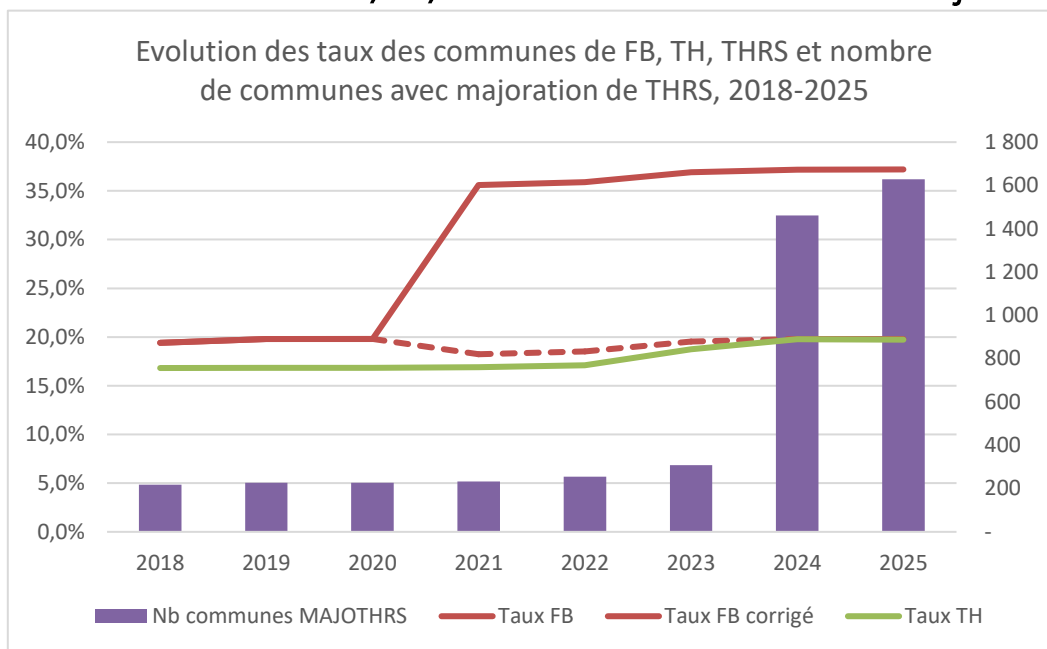
Tableau 8 : Evolution des taux de FB, TH et du nombre de communes avec majoration de THRS, 2018-2025

	Taux FB	Taux FB corrigé	Taux TH	Nb communes MAJOTHRS
2018	19,4%	19,4%	16,8%	218
2019	19,8%	19,8%	16,8%	226
2020	19,8%	19,8%	16,8%	227
2021	35,6%	18,2%	16,9%	233
2022	35,9%	18,5%	17,1%	255
2023	36,9%	19,5%	18,7%	308
2024	37,2%	19,8%	19,8%	1 461
2025	37,2%	19,8%	19,7%	1 628

Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

Figure 10 :

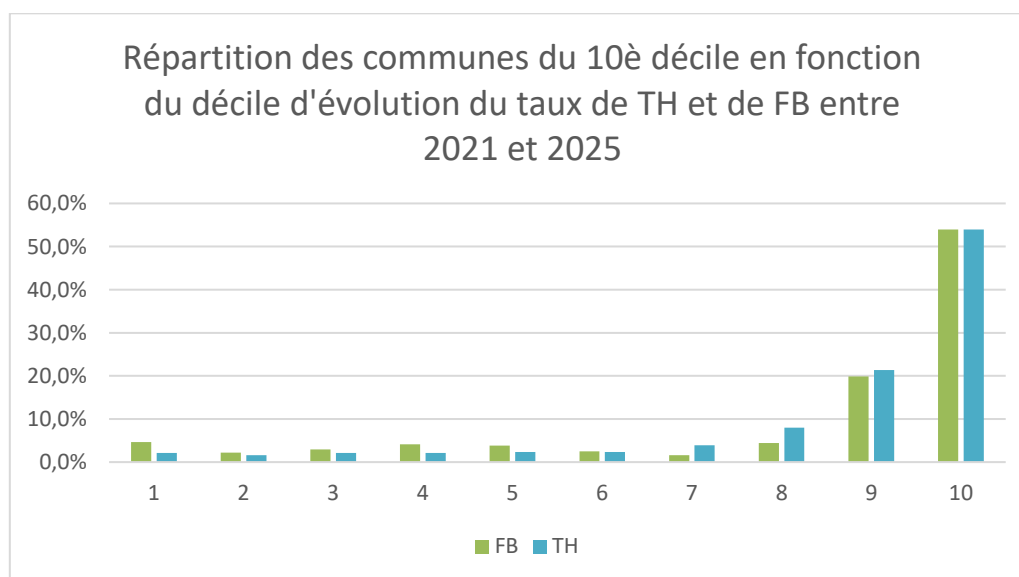
Evolution 2018-2025 des taux de FB, TH, et du nombre de communes avec majoration de THRS



Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

Note de lecture : les histogrammes en violet représentent le nombre de communes appliquant une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Celui-ci est indiqué sur l'échelle de droite.

Figure 11 : Répartition des communes du 10^è décile en fonction du décile d'évolution du taux de TH et de FB entre 2021 et 2025



Source : DGFIP, données issues du REI provisoire pour 2025

Encadré 1 - Une ressource qui a disparu pour les départements et les régions

La suppression de la part départementale de la TFPB à partir de 2021, dans le cadre de la réforme de la fiscalité locale, s'est traduite par une baisse des ressources des départements, compensée par l'attribution d'une fraction de TVA. Cette part départementale a été transférée aux communes. Pour les départements, la TFPB représentait en 2021 plus de 77 % des ressources liées à la fiscalité directe locale³.

Comme pour les départements, la part régionale de la TFPB a été supprimée à partir de 2021, bien que la taxe foncière ne représentait qu'une très faible part (environ 1,7 % en 2021) des ressources de fiscalité locale qui leur était destinée, la majeure partie (plus de 90 %) provenant de la CVAE. Avec la réforme de la fiscalité des régions, celles-ci sont financées à partir de 2022 pour près de 97 % par une fraction de TVA.

Pour en savoir plus :

BIS 196 - Les taxes sur les logements vacants et sur les résidences secondaires, Mai 2025, DGCL

BIS 203 – Les dépenses par fonction des régions, Décembre 2025, DGCL

BIS 205 – Les dépenses par fonction des communes, Janvier 2026, DGCL

BIS 206 – Les structures intercommunales au 1^{er} janvier 2026, Février 2026, DGCL

BIS 209 - La Fiscalité directe locale 2025, Mai 2026, DGCL

L'ensemble des études sont disponibles sur le portail des collectivités locales :

www.collectivites-locales.gouv.fr/etudes-et-statistiques-locales

**Ministère chargé des collectivités territoriales
Direction Générale des Collectivités Locales**

2, Place des Saussaies — 75800 PARIS Cedex 08 — Téléphone : 01 40 07 68 29 – Télécopie : 01 49 27 34 29
Directrice de la publication : Cécile RAQUIN

³ Voir BIS n° 151, La fiscalité Directe Locale en 2020