



28/03/2026

Etudes & Enquêtes



[EXPERTISES] TAXE FONCIÈRE : LA RÉFORME ENVISAGÉE PAR BERCY AGGRAVERA UNE SURTAXATION DÉJÀ SUBIE PAR DES MILLIONS DE PROPRIÉTAIRES

expertises, tendances, immobilier

Selon une note de Bercy révélée par Le Parisien, une réforme du calcul de la taxe foncière, initialement suspendue fin 2025, pourrait être relancée après les élections municipales.

Pour ORKA.tax, cette perspective soulève une double alerte : elle pourrait non seulement augmenter mécaniquement la base taxable de millions de logements, mais aussi aggraver une situation déjà problématique pour de nombreux propriétaires imposés sur des données cadastrales obsolètes ou erronées.

Avant même toute réforme, le calcul de la taxe foncière repose sur des mécanismes complexes et largement méconnus. Contrairement à une idée reçue, cet impôt ne dépend pas uniquement de la surface du bien. Il prend également en compte l'état d'entretien, la qualité de la localisation, ainsi que les équivalences superficielles, c'est-à-dire des mètres carrés fictifs attribués à certains éléments de confort.

En pratique, ces éléments reposent souvent sur des déclarations anciennes, parfois jamais révisées depuis des décennies. Chez ORKA.tax, les analyses menées sur les dossiers traités mettent régulièrement en évidence des écarts importants entre la réalité des logements et les données fiscales utilisées par l'administration : équipements supprimés mais toujours comptabilisés, sanitaires modifiés non mis à jour, dépendances surestimées ou pièces mal classées. Résultat : de nombreux contribuables continuent de payer une taxe foncière calculée sur des bases inexactes.

Une réforme qui pourrait ajouter de nouvelles hausses à un système déjà opaque

Toujours selon les éléments révélés par Le Parisien, la réforme envisagée par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) pourrait être relancée après les élections municipales, après avoir été suspendue le 26 novembre 2025 face à la polémique.

Son principe : mettre à jour ou intégrer plus largement certains équipements de confort dans les bases cadastrales, avec à la clé une hausse potentielle de la valeur locative cadastrale servant de fondement à la taxe foncière. Selon les informations rendues publiques, 7,4 millions de propriétaires pourraient être concernés, soit 25 % des maisons individuelles et 15 % des appartements, principalement parmi les biens anciens.

Ce qui rend cette réforme profondément inéquitable, c'est sa logique à sens unique.

L'administration envisage d'ajouter automatiquement des équipements qu'elle suppose présents sans certitude, sur simple présomption. Mais elle ne prévoit aucun mécanisme miroir pour retirer ceux qui sont comptabilisés depuis des décennies et qui n'existent plus. Le compteur fiscal ne tourne que dans un sens : toujours à la hausse, jamais à la baisse...

Selon Maître Manon Bellin, cofondatrice d'ORKA.tax, avocate fiscaliste : « On va ajouter des équipements supposés présents sans en avoir la certitude mais on ne va pas enlever ceux qui sont comptabilisés en trop depuis des années. C'est une fiscalité à sens unique, construite structurellement contre le contribuable. Avant d'ajouter quoi que ce soit, il faut d'abord corriger ce qui est faux. »

Des bases cadastrales souvent anciennes et mal comprises

La taxe foncière reste l'un des impôts les plus mal compris des propriétaires. Beaucoup ignorent qu'elle repose sur une valeur locative cadastrale déterminée à partir de critères multiples : superficie, catégorie du bien, état d'entretien, situation, dépendances et éléments de confort.

Or, dans de nombreux cas, ces données reposent sur l'état du logement au moment de sa construction ou d'une ancienne déclaration. Elles ne tiennent pas toujours compte des transformations réelles intervenues depuis : suppression d'équipements, dégradation du bien, changement d'usage de certaines pièces, nuisances nouvelles, perte d'ensoleillement ou baisse de confort.

Concrètement, ORKA.tax constate régulièrement dans les dossiers analysés :

- des vide-ordures, baignoires, bidets ou équipements sanitaires comptabilisés alors qu'ils ont disparu
- des douches ou salles de bain modifiées sans mise à jour fiscale
- des pièces non chauffées ou des dépendances intégrées à tort dans la base principale
- des biens anciens ou dégradés encore évalués comme s'ils étaient en bon état.

Selon les analyses de la plateforme, près d'un avis de taxe foncière sur trois présente une anomalie ou une surévaluation potentielle dans ses bases de calcul.

Une hausse déjà très forte dans les grandes villes françaises

Cette réforme possible intervient dans un contexte déjà particulièrement tendu pour les propriétaires. Les données publiées récemment par ORKA.tax montrent qu'entre 2020 et 2025, la taxe foncière a augmenté de +81,84 % en moyenne dans les 30 plus grandes villes françaises. Sur les 50 plus grandes villes, la hausse moyenne atteint +78,83 %.

Parmi les hausses les plus marquantes :

- Nancy : +173 %
- Le Mans : +154 %
- Limoges : +118 %
- Annecy et Metz : +109 %
- Rouen : +108 %
- Saint-Denis : +103 %
- Marseille : +85 %
- Nice : +85 %
- Lyon : +74 %
- Paris : +51 %

Ces augmentations relèvent des décisions votées localement sur les taux. Mais pour les propriétaires, la difficulté est double : non seulement l'impôt augmente, mais il peut en plus reposer sur une base erronée.

Ce que ces chiffres mettent aussi en lumière, c'est une inégalité fondamentale entre propriétaires français : la hausse de la taxe foncière est une décision discrétionnaire. Les conseils municipaux votent librement leurs taux chaque année. Certains maires ont fait le choix de les augmenter massivement +173% à Nancy, +154 % au Mans d'autres ont contenu la hausse. Un propriétaire à Paris subit +51 %, son homologue à Nancy subit +173 %, pour un bien comparable. Ce n'est pas la réalité économique du logement qui détermine la facture : c'est le choix politique de l'équipe municipale en place. Cette iniquité territoriale, rarement explicitée, est pourtant l'une des clés de lecture les plus importantes de l'explosion de la fiscalité foncière en France.

Selon Maître Gary Cahn, cofondateur d'ORKA.tax, avocat fiscaliste : « Dans beaucoup de situations, les contribuables subissent déjà deux problèmes à la fois : des hausses votées localement, sur un calcul qu'ils ne comprennent pas et qui peut lui-même être inexact. C'est cette double peine qu'il faut regarder en face. »

Un enjeu aussi juridique, pas seulement fiscal

La question ne se limite pas au niveau de l'impôt. Elle touche aussi à la régularité des procédures et au droit du contribuable à comprendre, vérifier et, le cas échéant, contester son imposition.

Plusieurs contentieux ont déjà rappelé que l'administration ne peut pas modifier une base d'imposition sans respecter les garanties procédurales applicables. En Isère, une revalorisation de la taxe foncière touchant des dizaines de milliers de logements a ainsi donné lieu à des contestations, et le tribunal administratif de Grenoble a reconnu l'irrégularité de certaines procédures engagées sans permettre aux contribuables de faire valoir utilement leurs observations.

Pour ORKA.tax, le sujet est donc double :

- un enjeu de justice fiscale
- un enjeu de sécurité juridique pour les propriétaires.

Ce que les propriétaires peuvent faire dès maintenant

Dans ce contexte, la réforme annoncée ne doit pas conduire à la résignation. Avant même toute évolution nationale, les propriétaires peuvent déjà vérifier si leur taxe foncière repose sur des bases cohérentes avec la réalité de leur bien.

ORKA.tax met à leur disposition :

- une simulation gratuite en 5 minutes, permettant d'estimer un écart potentiel entre la base cadastrale et la réalité du logement ;
- une vérification complète des données fiscales ;
- et, lorsqu'une anomalie est identifiée, la préparation d'une réclamation fondée.

Le coût du dossier complet est de 65 € par bien, contre un tarif bien supérieur dans un accompagnement fiscal classique. Selon les données communiquées par la plateforme, le remboursement annuel moyen obtenu par ses clients est de 435 €.

Alors que moins de 2% des propriétaires contesteraient aujourd'hui leur taxe foncière faute d'accompagnement, ORKA.tax entend remettre de la transparence, de la pédagogie et du droit dans un impôt devenu l'un des plus sensibles pour les ménages propriétaires.

Vigilance renforcée sur la réforme à venir

ORKA.tax suivra de près les suites données à cette réforme et restera particulièrement attentive :

- à la conformité juridique des procédures mises en place ;
- au respect du droit des contribuables à être informés et à se défendre ;
- à la cohérence des données fiscales utilisées ; et
- au risque d'inégalités territoriales entre contribuables selon la commune concernée.

Pour ORKA.tax, une modernisation de la fiscalité locale ne peut être acceptable qu'à une condition, qu'elle corrige enfin les erreurs existantes au lieu de les amplifier.

ARTICLES EN RELATION

Etudes & Enquêtes

[Expertises] Crédit Immo - « Les conditions restent favorables pour les emprunteurs malgré des incertitudes dossier »

Etudes & Enquêtes

[Expertises] Le « Plan Relance Logement » n'est pas un statut du bailleur privé : c'est une occasion manquée

Etudes & Enquêtes

[Expertises] Financer sa croissance sans s'endetter ni céder le contrôle avec le Sale & Lease-back, un levier stratégique pour les dirigeants

Par Ludovic Huzieux, co-fondateur d'Artémis courtage. Début mars, le « printemps de l'immobilier » représente une période propice à

[in](#) [f](#)

[Lire la suite](#)

Réaction d'Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect. La crise du logement que traverse la France n'est plus à démontrer.

[in](#) [f](#)

[Lire la suite](#)

Une Tribune signée par Antoine Teinturier, Responsable Corporate - Conseil Utilisateurs et Sale and Lease-back et Grégoire Onillon,

[in](#) [f](#)

[Lire la suite](#)

Etudes & Enquêtes

ABONNES

[Expertises] Investir judicieusement aujourd'hui pour un surplus de rendement demain !

L'analyse d'Olivier Loussouarn, Directeur des Investissements de Sofidy. Alors que le marché immobilier est entré dans un nouveau cycle, diversifier les portefeuilles des SCPI sur le plan sectoriel comme géographique, est aujourd'hui indispensable pour renforcer leur résilience tout en bénéficiant de surplus de performance. Encore faut-il sélectionner les actifs et localisations recelant les plus forts potentiels ! Pour sécuriser les revenus sur le temps long, il est

[in](#) [f](#)

[Lire la suite](#)

Derniers articles parus

Les plus lus

30/03 [Tribune] Collectivités territoriales et artisans du bâtiment unissent leurs voix et exigent une REP PMCB au service des acteurs de proximité

30/03 [Tribune] Les aides annoncées pour le transport routier : "une usine à gaz qui ne répond pas à l'urgence"

30/03 [Tribune] Transports routiers : l'Union TLF appelle à des mesures structurelles face à une crise durable

30/03 [Initiatives] Face à la crise énergétique, le Gouvernement engage un plan de soutien immédiat en faveur de l'activité économique

30/03 [Expertises] Élus locaux et artisans du bâtiment unissent leurs voix et exigent une REP au service des acteurs de proximité



[Nous contacter](#) | [L'entreprise](#) | [Partenariats](#) | [Mentions légales et CGU](#)

loading