

## Impôts &amp; Taxes

## Taxe foncière : la réforme de Bercy va-t-elle aggraver la surtaxation ?

31 mars 2026 - par Isabelle DAHAN



La taxe foncière est au cœur d'une nouvelle polémique. Selon la plateforme legaltech ORKA.tax, une réforme du calcul de cet impôt — suspendue le 26 novembre 2025 face à la controverse — pourrait être relancée après les élections municipales. Or, le contexte est déjà explosif : entre 2020 et 2025, la taxe foncière a bondi de +81,84 % en moyenne dans les 30 plus grandes villes françaises. À Nancy, la hausse atteint +173 %. Au Mans, +154 %. Pour des millions de propriétaires déjà imposés sur des bases cadastrales obsolètes ou erronées, cette réforme risque d'aggraver une situation déjà intenable. Décryptage.

## Sommaire :

- [La réforme de Bercy : un mécanisme à sens unique ?](#)
- [Des bases cadastrales obsolètes : un impôt mal calculé ?](#)
- [Hausse de la taxe foncière : quelles villes ont le plus augmenté ?](#)
- [Contester sa taxe foncière : comment récupérer des centaines d'euros ?](#)

### À retenir — Taxe foncière et réforme de Bercy

- La taxe foncière a bondi de **+81,84 %** en moyenne dans les 30 plus grandes villes entre 2020 et 2025.
- La réforme Bercy pourrait toucher **7,4 millions de propriétaires**.
- Près d'un **avis sur trois** contient une anomalie dans ses bases de calcul.
- Moins de **2 % des propriétaires** contestent leur taxe foncière.
- Les propriétaires accompagnés récupèrent en moyenne **435 € par an**.

### La réforme de Bercy : un mécanisme à sens unique ?

#### Une réforme suspendue, puis relancée après les municipales

La Direction générale des finances publiques (DGFIP) envisage de relancer **une réforme du calcul de la taxe foncière**. Elle l'avait pourtant suspendue le 26 novembre 2025, face à la polémique. Or, selon une note révélée par *Le Parisien*, Bercy pourrait la remettre sur la table après les élections municipales.

Son principe est simple. La DGFIP souhaite mettre à jour les bases cadastrales en y intégrant davantage d'équipements de confort. En conséquence, la valeur locative cadastrale — qui sert d'assiette à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) — augmenterait mécaniquement pour de nombreux locaux d'habitation.





Selon les données rendues publiques, **7,4 millions de propriétaires** seraient potentiellement concernés. Cela représente **25 % des maisons individuelles** et **15 % des appartements**, principalement parmi les logements anciens.

## Pourquoi cette logique est jugée inéquitable

Pour [ORKA.tax](#), le problème de fond est structurel. L'administration ajoute automatiquement des équipements qu'elle suppose présents, sur simple présomption. En revanche, elle ne prévoit aucun mécanisme miroir. Elle ne retire pas ceux qui sont comptabilisés depuis des décennies et qui n'existent plus.

« 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. » — *Maître Manon Bellin, cofondatrice d'ORKA.tax, avocate fiscaliste*

**ATELIER TECHNIQUE**  
Surévaluation, extension, division : Potentiels techniques ?

Je m'inscris

22 AVRIL 2026 - DE 11H30 À 12H30

Lionel RECHAIN  
Président Groupe LRDI

François PELEGRIN  
Architecte

Dès lors, le compteur fiscal ne tourne que dans un sens : toujours à la hausse, jamais à la baisse.

**Le saviez-vous ?** La valeur locative cadastrale, qui sert de base au calcul de la taxe foncière, repose sur un système d'évaluation conçu en 1970. Pour les logements d'habitation, il n'a jamais été réformé depuis.



## Des bases cadastrales obsolètes : un impôt mal calculé ?

### Un calcul complexe, largement méconnu des propriétaires

La taxe foncière sur les propriétés bâties reste l'un des prélèvements obligatoires les plus mal compris des propriétaires. Beaucoup ignorent, en effet, que cet impôt local ne dépend pas uniquement de la surface du bien. Il prend également en compte l'état d'entretien, la qualité de la localisation et les dépendances bâties. Il intègre aussi les **équivalences superficielles** — c'est-à-dire des mètres carrés fictifs attribués à certains éléments de confort comme une baignoire, un vide-ordures ou un bidet. Ce **classement cadastral** détermine ainsi la surface pondérée retenue pour le calcul.

Or, dans de nombreux cas, ces données reflètent l'état du logement au moment de sa construction ou d'une ancienne déclaration déposée auprès de l'administration fiscale. Elles ne tiennent donc pas compte des transformations réelles intervenues depuis.

### Les erreurs les plus fréquentes constatées sur le terrain

ORKA.tax analyse régulièrement des dossiers de propriétaires. La plateforme y relève les mêmes anomalies :

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

Au regard de ces constats, **près d'un avis de taxe foncière sur trois** présente une anomalie ou une surévaluation potentielle dans ses bases de calcul.

Anomalie fréquente	Impact sur la base cadastrale
Équipement sanitaire supprimé non mis à jour	Surévaluation des mètres carrés fictifs (équivalences superficielles)
Dépendance comptabilisée à tort	Majoration injustifiée de la surface taxable
État dégradé du bien non pris en compte	Maintien d'une cotisation trop élevée
Pièce non chauffée intégrée à tort dans la base principale	Base de calcul gonflée artificiellement
Salle de bain modifiée sans déclaration fiscale	Valeur locative cadastrale surestimée

Principales anomalies cadastrales constatées par ORKA.tax

## Un enjeu juridique autant que fiscal

La question ne se limite pas au montant de l'impôt. Elle touche aussi à la régularité des procédures. Tout contribuable a le droit de comprendre, de vérifier et d'engager une **réclamation contentieuse** auprès de l'administration fiscale. Plusieurs contentieux ont d'ailleurs rappelé que la DGFIP ne peut pas modifier une base d'imposition sans respecter les garanties procédurales applicables. Elle doit notamment respecter le **délai de réclamation** et informer préalablement le contribuable.

En Isère, une révision cadastrale a ainsi touché des dizaines de milliers de logements. Des propriétaires ont contesté. Le tribunal administratif de Grenoble a reconnu l'irrégularité de certaines procédures. Ainsi, l'administration n'avait pas permis aux contribuables de faire valoir leurs observations. Ce précédent illustre la dimension de **sécurité juridique** que soulève toute réforme de la fiscalité foncière.

🔦 **Le saviez-vous ?** Selon ORKA.tax, **moins de 2 % des propriétaires français** contestent leur taxe foncière. La principale raison invoquée : l'absence d'accompagnement et le coût prohibitif d'un recours classique (1 500 € minimum chez un avocat).

## Hausse de la taxe foncière : quelles villes ont le plus augmenté ?

**+81,84 % en moyenne en cinq ans : un choc fiscal documenté**

Cette réforme intervient dans un contexte déjà particulièrement tendu. Les données publiées par ORKA.tax sont sans appel. Entre 2020 et 2025, la taxe foncière a progressé de **+81,84 % en moyenne** dans les **30 plus grandes villes françaises**. Sur les 50 plus grandes villes, la hausse moyenne atteint **+78,83 %**.

🔗 À lire aussi : [Pourquoi la taxe foncière augmente-t-elle autant en France ?](#)

Les élus locaux ont massivement relevé leurs taux de cotisation foncière. Ils ont fait face à des contraintes budgétaires croissantes. Ainsi, sur ces taux déjà historiquement élevés, l'administration fiscale applique la **valeur locative cadastrale** comme assiette de l'imposition locale. Or, ce système d'évaluation date de 1970. Il n'a jamais été réformé pour les logements d'habitation.

Commune	Région	TF 2020	TF 2025	Hausse
Le Mans	Pays de la Loire	13,65 %	34,71 %	+154,29 %
Limoges	Nouvelle-Aquitaine	19,34 %	42,13 %	+117,84 %
Annecy	Auvergne-Rhône-Alpes	16,25 %	34,00 %	+109,23 %
Metz	Grand Est	17,21 %	35,97 %	+109,01 %
Saint-Denis	Île-de-France	19,15 %	38,94 %	+103,34 %
Saint-Étienne	Auvergne-Rhône-Alpes	22,99 %	44,68 %	+94,35 %
Tours	Centre-Val de Loire	22,46 %	43,44 %	+93,41 %
Nice	PACA	19,00 %	35,30 %	+85,79 %
Le Havre	Normandie	29,00 %	54,36 %	+87,45 %
Marseille	PACA	24,02 %	44,54 %	+85,43 %
Aix-en-Provence	PACA	17,64 %	32,69 %	+85,32 %
Grenoble	Auvergne-Rhône-Alpes	36,73 %	65,79 %	+79,12 %
Rennes	Bretagne	25,76 %	45,66 %	+77,25 %
Lyon	Auvergne-Rhône-Alpes	18,23 %	31,89 %	+74,93 %
Toulouse	Occitanie	20,29 %	35,35 %	+74,22 %
Nantes	Pays de la Loire	27,51 %	46,34 %	+68,45 %
Bordeaux	Nouvelle-Aquitaine	28,92 %	48,48 %	+67,63 %
Lille	Hauts-de-France	29,06 %	48,35 %	+66,38 %
Strasbourg	Grand Est	22,49 %	37,44 %	+66,47 %
Toulon	PACA	23,90 %	39,39 %	+64,81 %
Angers	Pays de la Loire	32,98 %	54,24 %	+64,46 %
Brest	Bretagne	24,27 %	39,44 %	+62,81 %
Dijon	Bourgogne-Franche-Comté	29,28 %	50,28 %	+71,72 %
Montpellier	Occitanie	31,18 %	52,63 %	+68,79 %
Nîmes	Occitanie	28,55 %	53,20 %	+66,34 %
Amiens	Hauts-de-France	27,76 %	49,75 %	+79,21 %
Clermont-Ferrand	Auvergne-Rhône-Alpes	26,12 %	46,60 %	+78,41 %
Villeurbanne	Auvergne-Rhône-Alpes	18,91 %	32,93 %	+74,14 %
Reims	Grand Est	29,26 %	44,77 %	+53,01 %
Paris	Île-de-France	13,50 %	20,50 %	+51,85 %
<b>Moyenne nationale — 30 grandes villes</b>				<b>+81,84 %</b>

Source exclusive : ORKA.tax — Taux de taxe foncière 2020 vs 2025. Communiqué de presse du 18 mars 2026. **+100 %** Hausse supérieure à 100 % **+50 % à +100 %** Hausse entre 50 % et 100 %

## Une inégalité territoriale structurelle

Ces chiffres révèlent une inégalité fondamentale entre propriétaires français. La hausse de la taxe foncière résulte d'une décision discrétionnaire. Chaque année, les conseils municipaux votent librement leurs taux lors du budget local. Dès lors, un contribuable à Paris subit +51 %, tandis que son homologue à Nancy subit +173 %, pour un bien comparable. Ce n'est pourtant pas la réalité économique du logement ni sa **catégorie cadastrale** qui détermine la facture. C'est le choix politique de l'équipe municipale en place. Cette **iniquité territoriale** reste néanmoins rarement explicitée dans le débat public.

« Ces chiffres parlent d'eux-mêmes. Dans certaines villes, la taxe foncière a tout simplement doublé en cinq ans. Ce sont des décisions politiques assumées par les élus locaux, et les propriétaires ont le droit d'en connaître l'ampleur. » — **Maître Manon Bellin**, cofondatrice d'ORKA.tax

## Contester sa taxe foncière : comment récupérer des centaines d'euros ?

### Des cas documentés dans toute la France

Les propriétaires ne sont pas condamnés à subir. Des centaines d'euros restent récupérables, dans chaque ville, dès maintenant. Les cas documentés par ORKA.tax illustrent l'ampleur des trop-perçus :

- **Anthony P.** : 1 236 € de dégrèvement sur deux ans. L'administration évaluait son bien dégradé comme un logement de standing. Économie annuelle : 633 €.
- **Cyril A.** : 1 167 € récupérés sur deux ans. Son jardin figurait à tort comme une dépendance bâtie dans les bases cadastrales. Économie annuelle : 596 €.
- **Jordan P.** : 1 327 € de dégrèvement sur cinq ans. Des équipements sanitaires inexistantes restaient comptabilisés.

En moyenne, les clients ORKA.tax récupèrent **435 € par an**.

Critère	Recours classique (avocat)	ORKA.tax
Coût	1 500 € minimum	<b>78 € par bien</b>
Simulation préalable	Non incluse	Gratuite en 5 minutes
Démarche	Manuelle, complexe	100 % digitale
Accompagnement réclamation	Oui	Oui

Remboursement moyen obtenu	Variable	435€ / an
Expertise requise	Oui	Aucune
Délai de traitement	Plusieurs semaines	Rapide, 100 % en ligne

Tableau comparatif : recours classique vs plateforme ORKA.tax

## Comment vérifier sa taxe foncière dès maintenant

Avant même toute réforme nationale, les propriétaires peuvent vérifier si leur taxe foncière repose sur des bases cohérentes avec la réalité de leur bien. En effet, un **dégrévement** peut être obtenu dès lors qu'une erreur est avérée dans les données cadastrales qui servent au calcul de l'avis d'imposition. ORKA.tax met ainsi à leur disposition :

- une **simulation gratuite en 5 minutes**, pour 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**.

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



Étiquettes: **DGFIP** **TAXE FONCIÈRE**



Isabelle DAHAN

Rédactrice en chef de Monimmeuble.com. Isabelle DAHAN est consultante dans les domaines de l'Internet et du Marketing immobilier depuis 10 ans. Elle est membre de l'AJIBAT [www.ajibat.com](http://www.ajibat.com), l'association des journalistes de l'habitat et de la ville. Elle a créé le site [www.monimmeuble.com](http://www.monimmeuble.com) en avril 2000.

Laisser un commentaire

Vous devez [vous connecter](#) pour publier un commentaire.

PRÉCÉDENT

[Changer ses fenêtres en copropriété : règles, autorisations et coûts en 2026](#)

SUIVANT

[Qualité de l'eau du robinet : une appli pour tout savoir](#)

## A lire également



### Location meublée courte durée : faut-il payer la TVA en 2026 ?

Location meublée courte durée et TVA : le PLF 2026 prévoit un seuil à 37 500 €. Qui est concerné ? Comment éviter l'assujettissement ?



### Pourquoi la taxe foncière augmente-t-elle autant en France ?

Taxe foncière : +37% en 10 ans ! Découvrez les causes de cette explosion et les solutions proposées par l'UNPI pour alléger la facture.



### Taxe foncière 2025 : combien allez-vous payer cette année ?

Taxe foncière 2025 : hausse de +1,7% et augmentations locales. Montants moyens, villes les plus impactées et conseils pour les propriétaires.

Rechercher...



Contactez-nous

Newsletter

Qui sommes-nous ?

Questions fréquentes

Lexique de la copropriété

Abonnez-vous

Club MI PLUS

Club MI SYNDIC

Devenir partenaire

Prestations « à la carte »

Guide sur la copropriété : de la définition aux notions clés

Charges de copropriété : Qui doit payer ?

Conseil syndical : les 10 principes pour le rendre performant

Le mode d'emploi d'une assemblée générale de copropriété



À PROPOS

Mon immeuble, le magazine en ligne de la copropriété à destination des copropriétaires et des professionnels de l'immobilier. Un site d'actualités immobilières et d'informations pratiques pour vous aider à bien gérer votre patrimoine dans un esprit de convivialité.

SUIVEZ-NOUS

