

PARIS : MANON BELLIN : « UNE FISCALITÉ À SENS UNIQUE CONSTR...



● RÉDACTION RÉGION

🕒 29 MAR 2026

🌐 INFOS NATIONALES

PARTAGER :



PARIS : Manon BELLIN : « Une fiscalité à sens unique construite contre le contribuable »

La legaltech ORKA.tax alerte sur un projet de réforme de la taxe foncière qui aggraverait une surtaxation déjà subie par des millions de propriétaires.

Une note de Bercy, révélée par le quotidien Le Parisien, a ravivé les craintes de nombreux propriétaires. Le document évoque la relance, après les élections municipales, d'une réforme du calcul de la taxe foncière, un projet initialement suspendu le 26 novembre 2025 face à la controverse. Pour la plateforme spécialisée ORKA.tax, cette perspective est alarmante car elle pourrait non seulement augmenter la base taxable de millions de logements, mais aussi accentuer les injustices d'un système déjà miné par des données cadastrales souvent erronées ou obsolètes.

Un système de calcul opaque et souvent erroné

Contrairement à une idée répandue, la taxe foncière ne se base pas uniquement sur la surface d'un bien. Son calcul intègre une multitude de critères complexes et méconnus : l'état d'entretien, la qualité de la localisation, ou encore les « équivalences superficielles », des mètres carrés fictifs attribués à des éléments de confort comme une baignoire ou un bidet. Le problème majeur réside dans l'ancienneté des données utilisées par l'administration fiscale, qui reposent fréquemment sur des déclarations n'ayant jamais été actualisées depuis plusieurs décennies.

Les analyses menées par ORKA.tax sur les dossiers de ses clients mettent en lumière des écarts significatifs entre la réalité des biens et les informations fiscales. La plateforme constate régulièrement que des équipements supprimés (vide-ordures, baignoires) sont toujours comptabilisés, que des sanitaires modifiés ne sont pas mis à jour, ou que des pièces mal classées (dépendances non chauffées) sont surévaluées. En conséquence, de nombreux contribuables paient chaque année une taxe calculée sur des bases inexactes. Selon les estimations d'ORKA.tax, près d'un avis de taxe foncière sur trois présenterait une anomalie ou une surévaluation potentielle.

Une réforme « à sens unique »

Le projet de réforme envisagé par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) pourrait concerner 7,4 millions de propriétaires, soit 25 % des maisons individuelles et 15 % des appartements, principalement parmi les biens anciens. Son principe consisterait à intégrer de nouveaux équipements de confort dans les bases cadastrales, entraînant une hausse potentielle de la valeur locative servant de socle à l'impôt. Ce qui rend cette initiative particulièrement inéquitable, selon ses détracteurs, est sa

logique unilatérale. L'administration ajouterait automatiquement des équipements qu'elle suppose présents, sur simple présomption, sans prévoir de mécanisme pour retirer ceux, comptabilisés depuis des années, 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* », alerte Maître Manon Bellin, avocate fiscaliste et cofondatrice d'ORKA.tax.

Une explosion des taxes foncières déjà en cours

Cette possible réforme interviendrait dans un contexte déjà tendu. Une analyse récente publiée par ORKA.tax révèle qu'entre 2020 et 2025, la taxe foncière a bondi de 81,84 % en moyenne dans les 30 plus grandes villes françaises. Certaines augmentations sont spectaculaires : +173 % à Nancy, +154 % au Mans, +118 % à Limoges, ou encore +85 % à Marseille et à Nice.

Ces hausses, qui relèvent des taux votés par les conseils municipaux, mettent en lumière une profonde inégalité territoriale. Le montant de l'impôt dépend moins de la réalité économique du logement que du choix politique de la municipalité en place.

« *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* », souligne Maître Gary Cahn, avocat fiscaliste et cofondateur d'ORKA.tax.

Que peuvent faire les propriétaires ?

Face à cette situation, l'attentisme n'est pas une fatalité. Les propriétaires peuvent d'ores et déjà vérifier la cohérence des bases de calcul de leur impôt. La plateforme legaltech ORKA.tax (orka.tax), fondée par Maîtres Bellin et Cahn, propose des outils pour simplifier cette démarche. Elle permet de réaliser une simulation gratuite pour estimer un écart potentiel, puis d'engager une vérification complète des données fiscales. Si une anomalie est confirmée, la plateforme prépare une réclamation argumentée pour un coût forfaitaire de 65 € par bien.

Selon ORKA.tax, alors que moins de 2 % des propriétaires contestent leur taxe foncière, le remboursement annuel moyen obtenu par ses clients s'élève à 435 €. La société a annoncé qu'elle suivrait avec la plus grande vigilance les suites de ce projet de réforme, notamment sur le plan du respect des droits des contribuables et des risques d'inégalités territoriales. Pour elle, une modernisation de la fiscalité locale ne saurait être acceptable sans une correction préalable des erreurs existantes.

[< PRÉCÉDENT](#) [SUIVANT >](#)

A LA UNE



30 MAR 2026

**REUGNY : GASTRONOMIE –
LE CHÂTEAU LOUISE DE LA
VALLIÈRE INAUGUR...**



30 MAR 2026

**COLOMBES :
RESTAURATION – À 19 ANS,
OSCAR GAOUAOU PREND
LA PAROLE**



30 MAR 2026

**BORDEAUX : ACTIVITÉS
SUBAQUATIQUES – LA
FRANCE ACCUEILLE POUR
LA PREMIÈRE**

À Reugny, en Indre-et-Loire, le Château Louise de La Vallière ouvrira début avril « Le Pavillon Sévigné », son nouveau...

LIRE LA SUITE

LA DIR...

À Colombes, le bistrot Chez Mimi, du groupe Les Bistrots Pas Parisiens, se réinvente sous la direction d'Oscar Gaouaoui...

LIRE LA SUITE

L...

Du 15 au 19 avril 2026, Bordeaux reçoit la première assemblée générale en France de la Confédération Mondiale des Activ...

LIRE LA SUITE