

NOTE DE SYNTHÈSE

Paris, le 11 mai 2026

Taxe foncière : état des lieux du débat parlementaire et politique

Une analyse des positions et propositions formulées entre août 2025 et mai 2026

Par **Manon Bellin** et **Gary Cahn**, avocats associés au cabinet Neora Avocats (Barreau de Paris), cofondateurs d'ORKA.tax et de Kadastra.

Résumé exécutif

La taxe foncière s'est imposée comme l'un des sujets fiscaux majeurs de la séquence parlementaire 2025-2026. Trois éléments structurent le débat : **(i)** une hausse cumulée de 37,3 % en dix ans qui rend l'impôt politiquement insoutenable, **(ii)** une tentative de « fiabilisation » des bases foncières par Bercy à l'automne 2025, finalement suspendue, **(iii)** un report de trois ans, dans la loi de finances pour 2026 promulguée le 19 février 2026, de la révision générale des valeurs locatives d'habitation.

Cette note dresse l'inventaire des positions exprimées par l'ensemble de l'échiquier politique, des associations d'élus, des institutions de contrôle (Cour des comptes) et des think tanks. Elle propose en conclusion une lecture critique et formule quatre principes pour une réforme techniquement défendable.

1. État des lieux factuel

1.1 Les chiffres

Selon le 19^e rapport de l'Observatoire national des taxes foncières de l'UNPI (publié le 15 octobre 2025), la taxe foncière a augmenté en moyenne de 37,3 % entre 2014 et 2024 en France. Cette hausse représente 1,9 fois l'inflation (+19,9 %) et 4,3 fois la progression des loyers (+8,7 %) sur la même période. Selon DGFIP Statistiques n° 46 (mai 2026, « Les taxes foncières en 2025 »), la facture moyenne par propriétaire particulier atteint 1 117 € en 2025, pour un produit total de TFPB de 55,1 milliards d'euros. 31 millions de particuliers sont redevables, sur un total de 33 millions de propriétaires imposés (en y intégrant SCI, entreprises et copropriétés).

La décomposition de la hausse est éclairante : deux tiers proviennent de la revalorisation légale des valeurs locatives (+23,5 % sur 10 ans), un tiers seulement des taux votés par les communes (+11,2 %). Les coefficients de revalorisation ont atteint des records en 2022 (+3,4 %), 2023 (+7,1 %) et 2024 (+3,9 %), provoquant mécaniquement, même à taux inchangés, une hausse de 15,1 % de la taxe foncière en seulement trois ans. En 2025, la revalorisation est retombée à 1,7 %, et la revalorisation 2026 sera limitée à 0,8 % (loi de finances pour 2026). Dans les 200 plus grandes villes de France, seules 3 ont augmenté leur taux en 2025 (contre 23 en 2024) et 11 l'ont baissé, soit une stabilité quasi générale des taux locaux (+0,04 % en moyenne), signe classique d'une retenue préélectorale à l'approche des municipales de mars 2026.

1.2 L'origine technique du problème

Les valeurs locatives cadastrales servant de base à la TFPB ont été établies à partir des conditions du marché locatif de 1970. Depuis 2018, leur revalorisation annuelle est automatiquement indexée sur l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), sans intervention parlementaire. Cette

automatisation a transformé l'inflation des dernières années en hausse mécanique de l'impôt, particulièrement marquée en 2023.

La révision générale des valeurs locatives des locaux d'habitation, prévue par l'article 146 de la loi de finances pour 2020 (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019), devait initialement s'appliquer aux bases d'imposition 2026. L'article 106 de la loi de finances pour 2023 (loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022) l'a reportée de deux ans, à 2028. La loi de finances pour 2026 (loi n° 2026-103 du 19 février 2026) la reporte à nouveau de trois ans : la réforme s'appliquera désormais pour le calcul de l'impôt 2031, soit plus de soixante ans après la fixation des bases actuelles.

1.3 L'épisode de la « fiabilisation » des bases foncières

Le 18 novembre 2025, *Le Parisien* révèle que Bercy prépare une mise à jour discrète des bases foncières destinée à intégrer les éléments dits « de confort » (eau courante, électricité, WC, lavabos) absents de certains dossiers cadastraux. 7,4 millions de logements concernés, soit 25 % des maisons et 15 % des appartements en métropole. Hausse moyenne attendue : 63 € par foyer. Recettes supplémentaires estimées par Bercy : 466 millions d'euros pour les collectivités.

Le ministère des Comptes publics, dirigé par Amélie de Montchalin, justifie l'opération comme « une question d'efficacité et d'équité de l'impôt : que chacun paie selon le type de logement qu'il détient ». La méthode est techniquement contestable : **présomption administrative** de présence de ces équipements, charge de la preuve renversée sur le contribuable, calendrier glissé en plein Congrès des maires sans étude d'impact concertée.

La séquence politique est rapide. Le 19 novembre, Maud Bregeon, porte-parole du gouvernement, déclare se « réserver le droit d'interroger la pertinence de la mesure ». Le 25 novembre, le ministre du Logement Vincent Jeanbrun indique que la suspension est à l'étude. Le 26 novembre, devant le Sénat, le Premier ministre Sébastien Lecornu annonce la suspension de la hausse jusqu'au printemps 2026 et reconnaît que « le système de revalorisation des bases locatives tel qu'il existe depuis 1959 est devenu caduc ».

2. Panorama des positions politiques

2.1 La gauche : refonder l'assiette autour du patrimoine global

La France Insoumise. Position la plus structurée. L'amendement I-2204 au PLF 2026, déposé le 22 octobre 2025 par Éric Coquerel (président de la commission des finances) et cosigné par l'ensemble du groupe LFI-Nouveau Front Populaire, proposait de modifier l'article 1388 du Code général des impôts pour asséoir la TFPB sur le patrimoine net du contribuable (immobilier ET financier, diminué des dettes), avec une majoration pour les patrimoines nets supérieurs à 800 000 €, soit l'ancien seuil de l'ISF. L'amendement a été rejeté en séance publique le 20 novembre 2025.

LFI a également porté un amendement pour rendre annuelle et effective la révision des valeurs locatives cadastrales dès 2026. À Paris, Sophia Chikirou, candidate LFI aux municipales, propose de porter le taux parisien de 20,5 % à 23 %, soit +12 % d'imposition foncière supplémentaire (rendement attendu : 300 M€/an).

Thomas Piketty. Auditionné le 7 mai 2026 devant la commission d'enquête de l'Assemblée sur l'imposition des plus hauts patrimoines (présidée par Jean-Paul Mattei, MoDem, rapporteur Charles de Courson, LIOT), l'économiste, figure intellectuelle de la gauche redistributive, qualifie la TF de « très injuste » au motif qu'elle ne prend pas en compte les dettes ni les patrimoines financiers. Sa proposition de fond, déjà formulée en septembre 2025, vise à aligner la taxe foncière sur l'ISF, en intégrant à son calcul les dettes, les emprunts et les actifs financiers du contribuable, pour exonérer 70 % des redevables et concentrer la charge sur les 30 % restants. Cette doctrine constitue la matrice intellectuelle de l'amendement LFI.

Parti socialiste. Position plus prudente sur la TF stricto sensu. Le PS a concentré sa bataille sur la taxe Zucman (rejetée fin octobre 2025) et l'IFI. Le 31 octobre 2025, l'Assemblée a voté, à une alliance hétéroclite PS-MoDem-RN-LIOT (163 pour, 150 contre), la transformation de l'IFI en « impôt sur la fortune improductive » sur un amendement Mattei largement remanié par Philippe Brun (PS). Cette disposition n'a pas été retenue dans le texte définitif adopté par 49.3. Sur la TF, le PS porte la suppression de la liaison des taux entre THRS et TFPB et soutient la révision accélérée des valeurs locatives. Iñaki Echaniz (PS, Pyrénées-Atlantiques) a porté avec succès la baisse de la ponction sur les bailleurs sociaux, dans le cadre d'un compromis transpartisan : la Réduction de loyer de solidarité (RLS), initialement remontée à 1,3 Md€ dans le PLF, a été abaissée à 700 M€ en première lecture puis fixée à 900 M€ en nouvelle lecture (engagement de Mme de Montchalin le 13 janvier 2026).

Les Écologistes. Soutien aux positions PS et LFI sans proposition phare propre sur la TF. Marine Tondelier, secrétaire nationale, désignée en décembre 2025 candidate à la primaire de la gauche d'octobre 2026, place le sujet dans une logique d'écofiscalité et de lutte contre les résidences secondaires en zones tendues. Le groupe écologiste a coporté avec le PS le rétablissement de l'exit tax.

PCF / GDR. La Gauche démocrate et républicaine, attentive à la situation des bailleurs sociaux et des publics modestes, s'inscrit dans une logique de défense du financement du logement social. Elle a soutenu, avec le PS et les Écologistes, la baisse de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) pesant sur les bailleurs sociaux (700 M€ en commission, finalement portée à 900 M€ en nouvelle lecture en janvier 2026). L'amendement Kasbarian I-CF1801 (Renaissance), proposant de réduire de moitié l'exonération de TFPB en faveur des bailleurs sociaux (gain estimé pour les collectivités : 400 M€), a été adopté en commission des finances le 21 octobre 2025 mais n'a pas été retenu dans le texte définitif adopté par 49.3 le 27 janvier 2026.

2.2 Le centre et la majorité présidentielle : défense du statu quo

Renaissance / Ensemble pour la République. Posture défensive. Gabriel Attal salue le 26 novembre 2025 la suspension de la hausse Bercy comme « une excellente nouvelle pour les propriétaires, que nous réclamions depuis le premier jour ». Aucune proposition structurelle sur la TF. Prisca Thévenot et Paul Midy ont fortement critiqué le vote PS-MoDem-RN sur l'IFI improductif, qualifié de « programme du RN ». Guillaume Kasbarian (ancien ministre du Logement) a porté l'amendement de réduction de moitié de l'exonération TFPB des bailleurs sociaux, dans une logique libérale d'incitation à la production de logement intermédiaire.

MoDem / Les Démocrates. Jean-Paul Mattei joue un rôle central. Il préside la commission d'enquête sur l'imposition des plus hauts patrimoines (qui a auditionné Zucman et Piketty) et a porté l'amendement transformant l'IFI en impôt sur la fortune improductive, dans une démarche assumée de réintégration de l'épargne improductive dans l'assiette du patrimoine taxable. Sur la TF, le MoDem reste sur une ligne d'attente de la révision structurelle des bases locatives.

Horizons. Arnaud Péricard, porte-parole du parti et maire de Saint-Germain-en-Laye, soutient la « décentralisation » de la décision sur la fiabilisation des bases foncières. François Jolivet, rapporteur spécial pour le logement, a soutenu la réduction de la ponction sur les bailleurs sociaux. Le groupe a voté l'amendement Horizons supprimant l'avantage fiscal des entreprises de fast-fashion (Shein, Temu) au titre de l'article 238 bis du CGI.

2.3 La droite : baisse de la dépense plutôt que refonte de l'assiette

Les Républicains. Mathieu Darnaud, chef de file LR au Sénat, dénonce dans la « fiabilisation » Bercy un « chef-d'œuvre de cynisme » et réclame « plus d'économies » et « moins de taxes injustes ». Philippe Juvin, rapporteur général de la commission des finances de l'Assemblée depuis octobre 2025, défend une ligne de rendement budgétaire mesurée, refusant les hausses d'impôts à finalité redistributive sans contrepartie d'économies. Albéric de Montgolfier, sénateur LR d'Eure-et-Loir et

ancien rapporteur général du budget au Sénat, porte depuis le PLF 2020 le remplacement de l'IFI par une « contribution des hauts patrimoines » à seuil relevé à 2,57 M€. Cette position a été adoptée par le Sénat le 28 novembre 2025, en compromis avec un amendement de Sylvie Vermeillet (UC), avant d'être abandonnée en CMP.

Jean-François Husson (LR, rapporteur général du budget au Sénat) pointe « un vrai défaut de méthode » du gouvernement sur la fiabilisation, mais soutient sur le fond une réforme de structure. Il a déposé des amendements pour accélérer la révision des valeurs locatives des bâtiments d'habitation et des bâtiments commerciaux. Le Sénat avait ramené à un an le report de la révision (vs trois ans à l'Assemblée), avant que le texte final ne retienne le report long.

Union des droites pour la République (UDR) et alliés. Position la plus tranchée sur le terrain. Éric Ciotti, élu maire de Nice en mars 2026 sous l'étiquette UDR, a fait de la baisse de la fiscalité locale un axe central de sa campagne. Le conseil municipal du 24 avril 2026 a adopté un bloc de baisses fiscales totalisant environ 51,4 M€ rendus aux Niçois : baisse du taux communal de TFPB de 4,4 points (passant de 35,30 % à 30,90 %, soit l'annulation de la hausse de près de 20 % votée en 2024 sous Christian Estrosi, pour un effet de 33,2 M€), baisse de 3,3 points de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (7,4 M€) et diminution de la TEOM (10,8 M€). La proposition initiale d'une baisse de 20 % chiffrée par l'Institut Montaigne à 52,5 M€/an est ainsi traduite en délibération municipale exécutoire.

2.4 Le Rassemblement National : positionnement « propriétaires »

Le RN a fait de la défense des propriétaires un axe stratégique. Jordan Bardella dénonce, dès la révélation de la fiabilisation, « un coup dans le dos porté aux millions de propriétaires français, considérés comme des vaches à lait par ce gouvernement ». Le parti a lancé une pétition « Réforme de la taxe foncière : c'est NON ». Après le recul de Lecornu, Bardella revendique avoir « fait annuler la scandaleuse hausse de la taxe foncière » et « fait respecter la France des propriétaires ».

La cohérence libérale revendiquée se heurte cependant à plusieurs votes alourdissant la fiscalité du patrimoine. Le RN s'est associé au PS, au MoDem et à LIOT pour voter le 31 octobre 2025 la transformation de l'IFI en impôt sur la fortune improductive (163 pour, 150 contre), texte finalement écarté du PLF 2026 définitif adopté par 49.3. Le RN a également porté l'amendement Tanguy n° I-807, rétablissant l'exit tax dans sa version pré-2019 (durée de détention de 15 ans, seuil de 1,3 M€), adopté à 70 voix contre 55 le 3 novembre 2025, avec l'appui de l'UDR et la majorité de la gauche s'abstenant.

2.5 Reconquête : la proposition la plus radicale sur la TF

Sarah Knafo, candidate Reconquête à la mairie de Paris pour les municipales de mars 2026, porte la proposition fiscale la plus tranchée de l'échiquier politique : **la division par deux de la taxe foncière et des taxes d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et de balayage**, couplée à une baisse de 10 % des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) et au remboursement intégral de la hausse de TF de 52 % décidée en 2023 par la mairie sortante. Selon le chiffrage produit par l'Institut Montaigne, la baisse fiscale totale atteindrait environ 2,03 Md€ par an pour les contribuables parisiens (940 M€ au titre de la TF, 340 M€ au titre de la TEOM et de la taxe de balayage, 120 M€ au titre des DMTO, 630 M€ au titre du remboursement de la hausse 2023).

La proposition est financée, dans le programme Reconquête, par une réduction parallèle des dépenses municipales : lutte contre l'absentéisme, application effective des 35 heures, recentrage des subventions sur les missions de service public essentielles et arbitrages sur les politiques d'investissement non prioritaires. Elle constitue, à ce jour, la seule proposition électorale qui prend frontalement le contre-pied de la doctrine LFI portée à Paris par Sophia Chikirou (hausse du taux de 20,5 % à 23 %), sur le même territoire. C'est aussi, sur l'ensemble des municipales 2026 et au-delà, l'engagement libéral le plus structuré en faveur des propriétaires.

3. Les acteurs hors champ partisan

3.1 Cour des comptes : trois recommandations structurantes

Le rapport de la Cour des comptes de janvier 2025, intitulé « *L'évolution de la répartition des impôts locaux entre ménages et entreprises et de la (dé)territorialisation de l'impôt* », formule un diagnostic sévère : « les évolutions des 50 dernières années liées à la valorisation de nouveaux espaces urbains et, à l'inverse, à la déprise de certains territoires ne sont pas prises en compte, ce qui accentue dans le temps l'incohérence du système fiscal local et l'iniquité entre les contribuables ».

Quatre recommandations principales :

1. Intégrer à court terme aux bases de la TFPB les résultats de la révision sexennale de la valeur des locaux professionnels.
2. Engager sans attendre la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation.
3. Répartir les ressources de TVA transférées aux collectivités selon la richesse relative par habitant.
4. Répartir entièrement la DGF selon des données contemporaines de population, ressources et charges.

La Cour insiste sur la complétude et la fiabilité des données comme préalable à toute réforme. Elle déplore l'absence d'outils de simulation permettant aux collectivités d'anticiper les conséquences de la révision.

3.2 Associations d'élus : ligne de fracture sur la méthode

L'Association des Maires de France (AMF) a été en première ligne lors de l'épisode des 63 euros. David Lisnard, président (LR, maire de Cannes), résume la position : « Les impôts, il y en a trop ». André Laignel, premier vice-président délégué (PS, maire d'Issoudun), souligne que cette mise à jour n'a fait « aucune demande de la part des collectivités » et qualifie la consultation flash gouvernementale de « fausse manœuvre ». L'AMF a obtenu de Bercy une « consultation flash » immédiate et une suspension de la hausse, mais sans engagement sur la réforme de fond.

France urbaine (présidée par Johanna Rolland, PS, maire de Nantes) soutient depuis plusieurs années une révision aboutie des valeurs locatives, à condition que les collectivités disposent d'outils de simulation et d'information précis. L'association considère que « la procrastination quant à l'engagement de la révision des valeurs locatives fragilise l'impôt local ».

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) maintient depuis plus de quinze ans un Observatoire national des taxes foncières devenu la référence statistique du débat public. L'organisation appelle à une refonte structurelle de la fiscalité foncière, dénonce une dérive jugée inéquitable, et publie chaque année un rapport de référence (19^e édition diffusée le 15 octobre 2025).

3.3 Think tanks et instituts

La Fondation IFRAP (libéral) critique vivement la « fiabilisation » Bercy comme un « report de la charge de la preuve sur le contribuable », et anticipe des réclamations massives en sens inverse (visites domiciliaires demandées par les contribuables pour faire constater la vétusté). L'IFRAP relaie l'analyse UNPI sur la hausse cumulée et appelle à une refonte de fond plutôt qu'à des expédients administratifs.

L'Institut Montaigne s'est imposé comme l'évaluateur de référence des promesses fiscales municipales 2026. Ses chiffreages portent notamment sur les programmes de Thomas Cazenave à Bordeaux (gel des tarifs et taxes communaux sur tout le mandat, sur un produit de TF de 286 M€ en 2024 ; Cazenave a été élu maire le 22 mars 2026 et président de Bordeaux Métropole le 24 avril

2026), d'Alexandre Dupalais à Lyon (annulation de la hausse de 9 % du taux votée en 2023 : 28,6 M€/an de perte de recettes communales), d'Éric Ciotti à Nice (baisse de 4,4 points du taux communal, soit l'annulation de la hausse de près de 20 % de 2024 : 33,2 M€/an au titre de la seule TF, voté le 24 avril 2026), et de Sarah Knafo à Paris (division par 2 de la TF, de la TEOM et de la taxe de balayage, baisse des DMTO : environ 2,03 Md€/an de baisse fiscale pour les contribuables parisiens, proposition électorale). Tous ces chiffres soulignent un point technique souvent oublié : un gel ou une baisse du taux n'empêche pas la hausse mécanique des avis liée à la revalorisation nationale des bases.

L'Institut des politiques publiques (IPP) a produit dès 2020 une étude pionnière estimant que, sous l'effet d'une révision des valeurs locatives sur les loyers de marché actuels, la valeur cadastrale grimperait de 15 à 20 % pour les logements anciens construits avant 1950 et diminuerait d'environ 16 % pour les biens des années 1960-1970. Ces ordres de grandeur restent la référence pour anticiper les effets redistributifs de la réforme de 2031.

4. Sort des principales mesures au terme du parcours législatif

Mesure	Origine	Sort final
Fiabilisation bases foncières (+63 €)	Bercy (DGFIP), novembre 2025	Suspendue le 26/11/2025, renvoyée aux territoires
Amendement I-2204 (TFPB sur patrimoine net)	LFI-NFP, dépôt 22/10/2025	Rejeté en séance le 20/11/2025
Révision annuelle valeurs locatives	LFI, amendement PLF 2026	Rejeté
IFI → impôt fortune improductive	Mattei (MoDem) + sous-amdt Brun (PS), 31/10/2025	Voté en 1re lecture, écarté du texte final (49.3)
Contribution des hauts patrimoines (seuil 2,57 M€)	Montgolfier (LR), Sénat 28/11/2025	Voté au Sénat, non retenu en CMP
Réduction de moitié de l'exonération TFPB bailleurs sociaux (~400 M€)	Kasbarian (Renaissance), amendement I-CF1801	Adopté en commission, non retenu en texte final
Déliaison taux THRS / TFPB	PS, amendement PLF 2026	Adopté en commission, non retenu en texte final
Report de 3 ans de la révision VLLH	Gouvernement, article 27 puis 106	Promulgué le 19/02/2026 (LF 2026, art. 106)
Baisse du taux TFPB de 4,4 points (annulation hausse 2024)	Ciotti (UDR), Nice, conseil municipal 24/04/2026	Adopté localement (33,2 M€ TF + 7,4 M€ THRS + 10,8 M€ TEOM)
Division par 2 TF + TEOM + baisse DMTO	Knafo (Reconquête), programme municipales Paris 2026	Proposition électorale (~2 Md€/an de baisse fiscale, chiffre Institut Montaigne)

5. Notre lecture

5.1 Trois constats

Premier constat : le débat est dévoyé. Les propositions portées par Thomas Piketty et reprises par La France Insoumise (amendement I-2204 du président de la commission des finances Éric Coquerel, cosigné par l'ensemble du groupe LFI-NFP, rejeté en séance le 20 novembre 2025) ne sont pas, à proprement parler, des propositions de réforme de la taxe foncière. Elles utilisent la TFPB comme véhicule pour rétablir un impôt sur la fortune élargi à l'ensemble du patrimoine, immobilier et financier. L'opération a au moins le mérite de la constance idéologique : depuis la suppression de

l'ISF en 2017, la gauche radicale française cherche un véhicule fiscal pour ressusciter l'impôt. Après l'IFI improductif (voté à l'Assemblée le 31 octobre 2025 par une alliance PS-MoDem-RN-LIOT, abandonné en CMP), après la taxe Zucman (rejetée fin octobre 2025), après la contribution des hauts patrimoines du Sénat (abandonnée en CMP), voici la taxe foncière nouvelle formule. Le nom change, l'assiette s'élargit, l'intention demeure : faire payer un patrimoine à des contribuables que la richesse globale n'a jamais qualifiés au sens fiscal.

Cette construction intellectuelle souffre d'un défaut élémentaire : elle confond impôt foncier et impôt sur la fortune. La taxe foncière, par construction historique et juridique, frappe la détention d'un bien immobilier. Y intégrer les actifs financiers et les dettes nettes n'est pas une « réforme » : c'est un changement de nature. Concentrer la charge sur 30 % des propriétaires, comme le propose la doctrine Piketty, en multipliant mécaniquement leur cotisation par un facteur de trois à quatre, ne procède d'aucune logique de fiscalité locale. C'est de la redistribution patrimoniale nationale, qui relève d'un autre impôt qu'il faudrait, le cas échéant, assumer ouvertement comme tel. Le projet aurait au moins le mérite de la clarté : la prudence sémantique qui consiste à rebaptiser l'ISF en « contribution » successive ne trompe plus personne.

Deuxième constat : le statu quo est intenable. La hausse de 37,3 % en dix ans, deux fois l'inflation et quatre fois la progression des loyers, n'est pas soutenable politiquement ni économiquement. L'indexation automatique des bases sur l'IPCH depuis 2018 (article 1518 bis du CGI, dans sa rédaction issue de la loi de finances pour 2017), qui a produit 23,5 % d'augmentation mécanique sans aucun vote parlementaire annuel, soustrait l'impôt au contrôle démocratique. Le report répété de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, prévue par l'article 146 de la loi de finances pour 2020 pour application en 2026, reportée à 2028 par l'article 106 de la loi de finances pour 2023, puis à 2031 par la loi de finances pour 2026, prolonge un système assis sur des données de 1970, dont l'iniquité a été reconnue par la Cour des comptes, par France urbaine, par l'UNPI et par le Premier ministre lui-même.

Troisième constat : le propriétaire est devenu une variable d'ajustement. L'épisode de la « fiabilisation » de novembre 2025 illustre ce glissement. Sous couvert d'« équité », Bercy a tenté d'augmenter l'impôt par voie administrative, sans étude d'impact, sans débat parlementaire, en renversant la charge de la preuve sur le contribuable. Que cette tentative ait été suspendue est une victoire de circonstance. La logique reste en place : la TFPB est devenue, depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, le levier financier principal des communes, et le propriétaire en supporte intégralement la dérive.

Quatrième constat : aucun camp politique ne propose, à ce jour, une réforme structurelle et défendable. La gauche radicale propose un autre impôt déguisé en TFPB. Le centre et la droite proposent de baisser la dépense publique, sans toucher à l'assiette obsolète. Le RN dénonce les hausses tout en votant les amendements qui alourdissent la fiscalité du patrimoine. Les municipales de 2026 confirment le diagnostic : Thomas Cazenave à Bordeaux, Alexandre Dupalais à Lyon, Éric Ciotti à Nice et Sarah Knafo à Paris promettent des baisses ou des gels de taux, à des degrés très divers, mais aucun n'a la main sur la revalorisation automatique des bases, qui continuera de produire mécaniquement l'inflation de l'avis. Promettre une baisse du taux quand la base augmente plus vite est, au mieux, une habileté électorale ; au pire, une supercherie. Sur ce terrain, la proposition la plus complète et la plus assumée à ce jour est celle de Sarah Knafo à Paris : division par deux de la TF et des taxes annexes, baisse des DMTO, remboursement intégral de la hausse de 2023, avec une réduction parallèle des dépenses municipales. Elle pose, pour la première fois, le débat dans les termes que les propriétaires réclament : moins d'impôt local, plus de discipline budgétaire.

5.2 Quatre principes pour une réforme défendable

- **Transparence cadastrale.** Ouvrir aux contribuables l'accès complet à leurs bases d'évaluation, à leurs locaux de référence, à leur classement, à leurs coefficients d'équivalence et à leurs surfaces pondérées. Sans accès aux données, le contrôle démocratique de l'impôt est une fiction.
- **Proportionnalité.** Maintenir un impôt assis sur le bien et sa valeur locative, pas sur la fortune globale du propriétaire. La logique foncière doit rester foncière. Toute réforme intégrant le patrimoine financier doit être assumée comme un impôt national distinct, avec ses propres règles constitutionnelles.
- **Prévisibilité.** Plafonner la revalorisation automatique annuelle des valeurs locatives à un niveau raisonnable, et soumettre toute évolution structurelle au débat parlementaire. L'automatisation de 2018 a transformé l'inflation conjoncturelle en hausse permanente d'impôt.
- **Effectivité du recours.** Simplifier et accélérer les procédures de réclamation. Le délai légal de réponse de l'administration fiscale est de 6 mois (article R* 198-10 du LPF), mais en pratique les contribuables font face à des délais beaucoup plus longs, à un guichet unique peu accessible et à une charge de la preuve qui leur incombe systématiquement. Renforcer les commissions locales d'évaluation des taxes (CCID, CIID) et assurer la formation des secrétaires de mairie sur l'évaluation cadastrale.

6. Notre engagement

Manon Bellin et Gary Cahn se tiennent à la disposition des parlementaires, des associations d'élus locaux, des organisations de propriétaires et des fédérations professionnelles concernées (UNPI, USH, FNAIM, France urbaine) pour contribuer à l'élaboration d'une réforme techniquement solide, juridiquement défendable et économiquement raisonnable de la taxe foncière. Tous deux avocats associés au cabinet Neora Avocats (Barreau de Paris), ils conjuguent une expertise approfondie du contentieux de taxe foncière et une connaissance opérationnelle des dossiers de fiscalité locale les plus complexes.

À propos d'ORKA.tax

ORKA.tax est la première plateforme française d'analyse automatisée de la taxe foncière à destination des propriétaires individuels. Cofondée par Manon Bellin et Gary Cahn, avocats associés au cabinet Neora Avocats (Barreau de Paris), ORKA.tax permet à tout propriétaire de vérifier en quelques minutes la cohérence de son avis de taxe foncière, d'identifier les anomalies de surface, de classement ou d'éléments de confort, et de générer une analyse circonstanciée susceptible de fonder une réclamation contentieuse.

ORKA.tax repose sur trois engagements : transparence tarifaire, rigueur juridique (analyses validées par un avocat fiscaliste inscrit au Barreau de Paris), et secret professionnel (les données confiées par l'utilisateur sont protégées par les obligations déontologiques de l'avocat). La plateforme s'adresse aux 31 millions de propriétaires particuliers assujettis à la TFPB en France.

Le pendant professionnel d'ORKA.tax, **Kadastra**, également cofondé par Manon Bellin et Gary Cahn, accompagne les bailleurs sociaux, les foncières et les SCIs patrimoniales sur les contentieux de masse, avec un modèle d'honoraires transparent (taux fixe ou de résultat) en rupture avec les pratiques opaques de certains acteurs SaaS du marché. Cette articulation entre l'outil automatisé d'analyse et la rédaction de réclamations contentieuses assurée par le cabinet Neora Avocats constitue le cœur du modèle.

Contact

Manon Bellin

Avocate associée, Neora Avocats (Barreau de Paris)

Cofondatrice ORKA.tax et Kadastra

Gary Cahn

Avocat associé, Neora Avocats (Barreau de Paris)

Cofondateur ORKA.tax et Kadastra

contact@orka.tax

www.orka.tax

Annexe : sources et références

Toutes les données chiffrées, citations et faits factuels mentionnés dans la présente note ont été vérifiés sur sources primaires accessibles publiquement. Les opinions et appréciations (section 5 « Notre lecture ») sont exprimées sous la responsabilité éditoriale de leurs auteurs.

Statistiques générales et hausse cumulée

- UNPI, 19e rapport de l'Observatoire national des taxes foncières, 15 octobre 2025 (37,3 % sur 10 ans, +23,5 % bases, +11,2 % taux, coefficients 2022-2024, stabilité 2025). URL : unpi.org/files/UNPI-Observatoire_national_des_taxes_foncieres-Oct2025.pdf
- DGFIP Statistiques n° 46, mai 2026, « Les taxes foncières en 2025 », publié le 6 mai 2026 sur impots.gouv.fr (1 117 € facture moyenne par particulier, 55,1 Md€ produit TFPB 2025, 31 M particuliers redevables sur 33 M propriétaires).
- Article 1518 bis du Code général des impôts (indexation IPCH des valeurs locatives depuis la loi de finances pour 2017, entrée en vigueur 2018). Légifrance.

Calendrier législatif de la révision des valeurs locatives

- Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, article 146 (application initiale en 2026). Légifrance.
- Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023, article 106 (report à 2028). Légifrance.
- Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 (JO n° 0043 du 20 février 2026, texte n° 1). Décision Conseil constitutionnel n° 2026-901 DC du 19 février 2026 (partiellement conforme). Engagement de responsabilité du Gouvernement (article 49 alinéa 3 de la Constitution) sur la 2nde partie et l'ensemble du PLF 2026 en nouvelle lecture le 23 janvier 2026 ; rejet des deux motions de censure et adoption considérée le 27 janvier 2026. Article 106 : report de 3 ans de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation. Légifrance, dossier législatif Sénat, site Assemblée nationale.

Épisode de la « fiabilisation » des bases foncières (novembre 2025)

- Le Parisien, article du 18 novembre 2025 (révélation du document interne DGFIP « Fiabilisation des évaluations des locaux d'habitation par la valorisation des éléments de confort » : 7,4 millions de logements concernés, +63 € en moyenne, 466 M€ de recettes attendues pour les collectivités). Information confirmée par Les Échos et la Fondation IFRAP.
- Sébastien Lecornu, déclaration au Sénat le 26 novembre 2025 (suspension de la hausse, système de revalorisation « caduc »). Public Sénat, compte rendu intégral.

Amendements parlementaires PLF 2026

- Amendement n° I-2204 (LFI-NFP, déposé le 22 octobre 2025 par Éric Coquerel, refonte de la TFPB sur le patrimoine net, modification de l'article 1388 du CGI). Rejeté en séance publique le 20 novembre 2025. Site Assemblée nationale, dossier législatif PLF 2026.
- Amendement Mattei (MoDem) sous-amendé par Philippe Brun (PS) transformant l'IFI en « impôt sur la fortune improductive ». Adopté en première lecture le 31 octobre 2025 par 163 voix contre 150. Non retenu dans le texte définitif adopté par 49.3 le 27 janvier 2026. LCP, Capital, Echos.
- Amendement n° I-807 (Jean-Philippe Tanguy, RN, rétablissement de l'exit tax pré-2019, durée 15 ans, seuil 1,3 M€). Adopté à 70 voix contre 55 le 3 novembre 2025. LCP, Le Figaro.
- Amendement n° I-CF1801 (Guillaume Kasbarian, Renaissance, réduction de moitié de l'exonération TFPB des bailleurs sociaux, +400 M€). Adopté en commission le 21 octobre 2025, non retenu dans le texte définitif. Site Assemblée nationale.
- Amendement Sénat (Albéric de Montgolfier - LR / Sylvie Vermeillet - UC, contribution des hauts patrimoines, seuil 2,57 M€). Adopté au Sénat le 28 novembre 2025, non retenu en CMP. Public Sénat, KPMG Avocats.

Logement social et RLS

- Amendement Iñaki Echaniz (PS), baisse de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) à 700 M€ (commission), porté à 900 M€ en nouvelle lecture (engagement d'Amélie de Montchalin le 13 janvier 2026). AEF info, Maire-Info, Banque des territoires.

Audition de Thomas Piketty

- Commission d'enquête de l'Assemblée nationale sur l'imposition des plus hauts patrimoines (présidence : Jean-Paul Mattei, MoDem ; rapporteur : Charles de Courson, LIOT). Audition du 7 mai 2026, retransmise sur LCP - Assemblée nationale. Citations vérifiées sur la vidéo officielle.

Municipales 2026 et chiffrages

- Institut Montaigne, opération « Municipales 2026 » (chiffrages indépendants par ville). URL : institutmontaigne.org/municipales-2026.
- Bordeaux : Thomas Cazenave élu maire le 22 mars 2026, président de Bordeaux Métropole le 24 avril 2026. Produit communal TF 2024 : 286 M€. Bordeaux Métropole, communiqué officiel.
- Lyon : Alexandre Dupalais (UDR, soutenu par le RN), proposition d'annulation de la hausse de 9 % du taux de TFPB votée en 2023 (28,6 M€/an). Institut Montaigne, chiffrage du 2 avril 2026.
- Nice : Éric Ciotti (UDR) élu maire le 22 mars 2026. Délibération du conseil municipal du 24 avril 2026 : baisse du taux TFPB de 4,4 points (de 35,30 % à 30,90 %, -33,2 M€), baisse THRS de 3,3 points (-7,4 M€), baisse TEOM (-10,8 M€), total 51,4 M€. BFMTV, Le Figaro, Nice Premium, site officiel Ville de Nice.
- Paris : Sarah Knafo (Reconquête), proposition de division par deux de la TF, de la TEOM et de la taxe de balayage, baisse des DMTO, remboursement de la hausse 2023 (2,03 Md€/an). Chiffrage Institut Montaigne, mars 2026.
- Paris : Sophia Chikirou (LFI), proposition de hausse du taux TFPB de 20,5 % à 23 % (~300 M€/an). AFP, Affiches Parisiennes.

Institutions, associations et think tanks

- Cour des comptes, « L'évolution de la répartition des impôts locaux entre ménages et entreprises et de la (dé)territorialisation de l'impôt », janvier 2025. URL : ccomptes.fr.
- AMF (Association des Maires de France) : David Lisnard (président, maire LR de Cannes), Sud Radio, novembre 2025 ; André Laignel (premier vice-président, maire PS d'Issoudun), AFP relayée.
- France urbaine : Johanna Rolland (présidente, maire PS de Nantes), mandat 2020-2026 confirmé par le site officiel.
- IPP (Institut des politiques publiques), Rapport n° 29 de décembre 2020, « Révision des valeurs locatives sur les locaux d'habitation : une évaluation sur grandes agglomérations » (Chapelle, Fabre, Lallemand). URL : ipp.eu.
- Fondation IFRAP, analyses des amendements PLF 2026. URL : ifrap.org.
- Institut Montaigne, chiffrages municipaux 2026. URL : institutmontaigne.org.

Délais et procédures de réclamation

- Articles R* 196-2 et R* 198-10 du Livre des procédures fiscales (délai légal de réponse de l'administration : 6 mois). Légifrance, BOFIP-impôts.
- Article 1388, articles 1494 et suivants, articles 1496 et suivants, article 1518 bis du Code général des impôts. Légifrance.

Cette annexe ne prétend pas à l'exhaustivité bibliographique. Toute demande de précision sur une source spécifique peut être adressée aux auteurs.