

# L'État vous taxe encore sur la valeur de votre logement en 1970.

## Et jusqu'en 2031, ça ne changera pas.

Deux avocats ont passé plusieurs années à obtenir la publication de données fiscales que l'administration gardait secrètes depuis 1970. Voici ce qu'elles révèlent et pourquoi elles sont accablantes.

Par Manon Bellin et Gary Cahn, fondateurs de la plateforme de vérification de taxe foncière orka.tax  
Avril 2026

**Pendant plusieurs années, Manon Bellin et Gary Cahn, avocats fiscalistes et fondateurs d'orka.tax, ont réclamé à l'administration fiscale la publication des données qu'elle utilise pour calculer la taxe foncière de chaque propriétaire de France. Ces données existent, produites avec de l'argent public. Elles servent à calculer un impôt obligatoire. Elles n'étaient accessibles à personne. Ils ont obtenu leur publication en 2024. Ce que ces données révèlent dépasse ce que l'on imaginait.**

Imaginez que votre assurance auto soit calculée sur le prix de votre voiture en 1970 avec juste un léger ajustement pour l'inflation chaque année, identique pour tout le monde, qu'importe la marque, l'état ou le kilométrage. C'est exactement le mécanisme de la taxe foncière. La valeur locative cadastrale — la base de cet impôt — est calculée sur les loyers constatés au **1er janvier 1970**. Pas une vieille référence qu'on aurait oublié dans un tiroir. Une valeur chiffrée, commune par commune, catégorie par catégorie, que l'État publie encore officiellement en 2024. Certes, un coefficient de revalorisation annuel national est appliqué chaque année il suit l'inflation (l'indice des prix à la consommation harmonisé). Mais ce coefficient est identique pour toute la France. Il ne corrige aucune distorsion géographique. Pire : en augmentant uniformément des bases déjà inégales, il les creuse un peu plus chaque année.

*Bellin et Cahn ont analysé les 506 284 lignes de cette base de données officielle. Ce qu'ils y ont trouvé est édifiant.*

### **Pendant 54 ans, ces données étaient secrètes**

#### **Avant de parler des chiffres, il faut parler de leur absence.**

Depuis 1970, si vous vouliez connaître le tarif applicable à votre logement, vous deviez en faire la demande explicite aux services des impôts fonciers et obtenir — parfois après plusieurs semaines d'attente — la **fiche d'évaluation 6675**. Ce document administratif interne, le seul qui permette de reconstituer intégralement le calcul de votre taxe foncière, n'était pas librement accessible. Il n'existait aucune base consolidée publique. Chaque contribuable était donc face à un impôt obligatoire dont il ne pouvait pas vérifier la mécanique — bon gré mal gré.

C'est cette opacité que les deux avocats combattent. Après plusieurs années de démarches, la Direction générale des finances publiques a finalement publié l'intégralité de ces tarifs sur [data.economie.gouv.fr](https://data.economie.gouv.fr). Pour la première fois, en 2024, n'importe quel citoyen a pu accéder aux données qui sous-tendent le calcul de son impôt.

Ce que ces données révèlent est, disons-le directement, un scandale silencieux.

## Saint-Denis taxée presque comme le 16e arrondissement

Commençons par le cas le plus parlant.

En France, la taxe foncière repose sur un classement des logements en 8 catégories — de la plus somptueuse à la plus médiocre — et sur un tarif au mètre carré pondéré fixé pour chaque commune. Regardons ce que donnent ces tarifs dans deux adresses que tout oppose aujourd'hui :

Saint-Denis — Seine-Saint-Denis	Paris 16e arrondissement
<b>8,30 €/m<sup>2</sup></b>	<b>14,03 €/m<sup>2</sup></b>
valeur locative cadastrale, catégorie 5	valeur locative cadastrale, catégorie 5
Prix de marché 2024 : ~3 500 €/m <sup>2</sup>	Prix de marché 2024 : ~11 500 €/m <sup>2</sup>
Taux de chômage : ~16 %	Taux de chômage : ~6 %
Revenu médian : ~17 000 €/an	Revenu médian : ~55 000 €/an

L'écart de valeur locative entre ces deux adresses est de **×1,7**. L'écart de prix de marché réel lui est de **×3,3**.

En 1970, Saint-Denis était une banlieue ouvrière de la périphérie parisienne. Le 16e arrondissement était déjà bourgeois mais moins qu'aujourd'hui. Les cinquante années qui ont suivi ont creusé entre ces deux territoires un gouffre économique, social et immobilier que le cadastre refuse de voir. Un propriétaire à Saint-Denis et un propriétaire dans un immeuble de standing comparable du 16e paient une taxe foncière calculée sur des bases presque deux fois moins différentes que leurs logements ne le sont en réalité.

## Gennevilliers taxée moins que Saint-Ouen. Deux villes séparées par une rue.

Ce deuxième cas illustre une autre absurdité, plus locale encore.

Gennevilliers (Hauts-de-Seine, 92) et Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis, 93) sont deux communes ouvrières de la proche banlieue nord de Paris, séparées par quelques centaines de mètres. Leur tissu urbain, leurs prix immobiliers, leur profil socio-économique sont aujourd'hui comparables.

**Leurs tarifs cadastraux, non.**

**Gennevilliers (92) : 6,86 €/m<sup>2</sup> — Saint-Ouen (93) : 8,96 €/m<sup>2</sup>**

*Saint-Ouen est taxée 30 % plus cher que sa voisine Gennevilliers pour un logement de même catégorie.*

La raison est simple et implacable : en 1970, les commissaires du cadastre ont tracé leurs zones locatives en suivant les frontières administratives. Deux départements, deux tarifs. Mais le marché immobilier, lui, n'a jamais connu cette frontière. Ce découpage arbitraire survit depuis 55 ans, intouché.

## À Marseille, le 13e et le 6e : 10 % d'écart cadastral, 150 % d'écart réel

Marseille est peut-être la ville où l'incohérence prend sa forme la plus dramatique.

Le 6e arrondissement, c'est le Prado, le Castellane, les immeubles bourgeois du sud de la ville. Le 13e, c'est les Quartiers Nord — l'un des territoires les plus défavorisés de France métropolitaine, avec un taux de pauvreté qui dépasse 40 % dans certains quartiers.

Valeur locative cadastrale du 13e : 6,32 €/m<sup>2</sup>. Du 6e : 6,94 €/m<sup>2</sup>. Soit un écart de 10 %. Le prix de marché du 6e est environ 2,5 fois plus élevé que celui du 13e. Le cadastre l'ignore superbement.

*En 1970, Marseille était une métropole portuaire industrielle dont les fractures sociales n'avaient pas encore pris la forme qu'elles ont aujourd'hui. Le cadastre a pris une photographie ce jour-là — et il s'est arrangé pour ne jamais la changer.*

## Et hors d'Île-de-France ? La province n'est pas épargnée

On pourrait croire que le problème est parisien. Il ne l'est pas. Les données couvrent l'ensemble du territoire, et les distorsions en province ont une autre nature, souvent plus perverse encore : elles pénalisent précisément les villes qui ont le plus changé depuis 1970.

Bordeaux, Montpellier, Rennes, Nantes : ces métropoles étaient des villes moyennes en 1970. Elles sont devenues, en cinquante ans, parmi les marchés immobiliers les plus tendus de France. Leur valeur locative cadastrale, elle, a été fixée à l'époque où elles ne l'étaient pas encore. Résultat : leur base d'imposition est aujourd'hui anormalement élevée par rapport à des villes qui ont stagné ou décliné.

**Le cas le plus parlant : Montpellier contre Lille.** Montpellier est taxée 50 % plus cher que Lille au cadastre 6,71 €/m<sup>2</sup> contre 4,47 €/m<sup>2</sup>. L'écart de prix de marché réel entre les deux villes ? 14 % seulement. Le cadastre fabrique une inégalité qui n'existe pas dans la réalité et pénalise Montpellier parce qu'elle était déjà attractive en 1970, non parce qu'elle l'est davantage aujourd'hui.

**Même logique à Lyon :** le 1er arrondissement, hyper-central et recherché, est taxé à 7,53 €/m<sup>2</sup>. Le 9e, bien moins prisé, à 6,48 €/m<sup>2</sup>. L'écart cadastral est de 16 % quand l'écart de marché dépasse 45 %. Le système voit la différence, mais ne la mesure qu'au tiers.

Des analyses détaillées par région sont disponibles sur demande, à partir des mêmes données officielles. Chaque territoire a son histoire propre avec le cadastre de 1970. Et dans presque chaque cas, cette histoire est injuste.

## La réforme ? Repoussée. Encore.

Ces distorsions ne sont pas un secret. La Cour des comptes, dans son rapport de février 2023, a qualifié ces valeurs locatives d'« **obsolètes de longue date** » et a pointé les « répartitions d'impôts inéquitables » qu'elles engendrent entre contribuables.

Ce que la Cour des comptes n'a pas dit en 2023 seulement. Elle l'avait déjà dit en 2009 mot pour mot : ces bases sont « obsolètes et inéquitables », la procédure « complexe et opaque ». Seize ans de rapports. Zéro révision.

Mais le détail le plus accablant est ailleurs. En 1990, la Direction générale des impôts avait mené une révision générale complète — deux ans de travail, commune par commune. Le rapport a été présenté au Parlement. Il montrait que les nouvelles bases entraîneraient des transferts significatifs entre contribuables. L'État en avait connaissance. Il a choisi de ne pas l'appliquer.

## Ce n'est pas un oubli. Ce n'est pas une négligence technique. C'est une décision.

Dans son rapport de janvier 2025, la Cour des comptes a précisé les effets concrets de cette inaction : « 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. » Un rapport parlementaire de septembre 2023, signé par des députés de tous bords, conclut à l'identique. La conclusion s'impose : ce système n'est pas brisé par accident. Il est maintenu par choix.

Une réforme a été votée. Elle devait s'appliquer en 2026. Puis en 2028. Le Projet de loi de finances pour 2026 la repousse à **2031**. D'ici là, les tarifs de 1970 gouverneront encore la taxe foncière de chaque propriétaire de France.

<b>1970</b> — Révision générale. Les tarifs sont fixés.
<b>1980</b> — Unique actualisation. Après quoi : silence.
<b>2020</b> — Réforme votée. Révision prévue pour 2026.
<b>2023</b> — Premier report à 2028.
<b>2026</b> — <b>Nouveau report à 2031.</b>

### **Soixante et un ans de données figées d'ici à l'entrée en vigueur d'une réforme pourtant votée il y a six ans. C'est le bilan.**

Ce que peu de gens savent, c'est que le législateur avait pourtant tout prévu. L'article 1516 du Code général des impôts, dans sa rédaction originale de 1970, imposait une actualisation des valeurs locatives tous les trois ans, par secteur géographique — donc en tenant compte des évolutions réelles de chaque marché local. Une révision générale devait suivre tous les six ans. Le dispositif était là, dans la loi, opérationnel.

#### **Il n'a été appliqué qu'une seule fois, en 1980.**

Dès 1983, puis en 1986, puis en 1988, les actualisations triennales prévues ont été remplacées, loi de finances après loi de finances, par de simples revalorisations forfaitaires nationales — moins précises, moins justes, mais politiquement plus confortables. L'alinéa n'a pas été supprimé d'un trait : il a été contourné, année après année, par petites touches discrètes, jusqu'à être réécrit en 2017 pour ne plus mentionner que le coefficient uniforme que tout le monde connaît aujourd'hui. Cinquante-quatre ans de dérogations successives transformées en règle permanente.

### **Ce que vous pouvez faire, maintenant**

La réforme n'arrivera pas avant 2031. Mais les erreurs dans le calcul de votre taxe foncière, elles, sont contestables dès aujourd'hui.

Car au-delà des distorsions géographiques structurelles, le calcul de chaque avis repose sur des données individuelles souvent inexactes : surface mal mesurée, équipements disparus toujours comptabilisés (vide-ordures, baignoire supprimée), catégorie erronée attribuée il y a plusieurs décennies. Selon les analyses menées par orka.tax, près d'un avis de taxe foncière sur deux présente une anomalie ou une surévaluation potentielle.

#### **La prescription est de deux ans. Passé ce délai, les sommes indûment versées ne peuvent plus être réclamées.**

Vous pouvez vérifier la cohérence de votre propre calcul en demandant votre fiche d'évaluation 6675 auprès des impôts fonciers — ou en passant par orka.tax, qui prend en charge cette demande et analyse les données dès réception de la fiche par l'administration. Le délai

d'obtention de ce document reste celui du fisc ; ce que la plateforme supprime, c'est tout le reste : la complexité du calcul, l'identification des anomalies, la constitution du dossier de réclamation.

## Une fiscalité à sens unique

**Le problème de fond n'est pas technique. Il est politique.**

L'État a maintenu pendant 54 ans une opacité totale sur les données qui servent à calculer un impôt obligatoire. Il a voté une réforme, puis l'a repoussée trois fois. Il a lancé en 2025 une opération de « fiabilisation des bases foncières » qui concerne 7,4 millions de logements — c'est-à-dire qu'il ajoute des éléments taxables là où il en manque — sans jamais symétriquement corriger ceux qui sont comptabilisés en trop depuis des décennies.

*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.*

Les données sont désormais publiques. Elles montrent, noir sur blanc, l'ampleur du problème. Il appartient maintenant aux contribuables, aux élus et aux médias de s'en saisir.

---

**Manon Bellin et Gary Cahn** sont avocats fiscalistes et cofondateurs d'[orka.tax](https://orka.tax), plateforme legaltech spécialisée dans l'audit et la contestation de la taxe foncière. Ils ont mené les démarches ayant conduit à la publication par la DGFIP, en 2024, de la base de données officielle des tarifs des locaux d'habitation — 506 284 lignes de données rendues publiques pour la première fois.

Contact : [contact@orka.tax](mailto:contact@orka.tax) | [www.orka.tax](https://www.orka.tax)

---

**Note méthodologique** — Valeurs locatives cadastrales issues du dataset DGFIP « Descriptif tarifs des locaux d'habitation 2024 » ([data.economie.gouv.fr](https://data.economie.gouv.fr), 506 284 enregistrements). Comparaisons sur catégorie 5 (catégorie médiane, la plus représentée). Prix de marché issus des données DVF et observatoires locaux 2024. Données socio-économiques : INSEE 2022-2023.