

Paris, le 12 octobre 2026

« Éléments de confort » : avant toute hausse de taxe foncière, vérifiez votre fiche d'évaluation

Dans les communes qui ont donné leur accord, dont le nombre n'a pas été rendu public, des propriétaires pourraient recevoir d'ici la fin de l'année un courrier annonçant l'ajout d'équipements dans la valeur locative de leur logement, et donc une hausse de leur taxe foncière dès 2027. L'administration ajoute d'office les équipements qu'elle présume présents. Rien n'est prévu pour retirer d'office ceux qui ont disparu. Sous 50 € de hausse, aucun courrier n'est prévu. Et le dispositif continuera d'être proposé aux communes par la suite. orka.tax, la plateforme qui aide les propriétaires à vérifier et à contester leur taxe foncière, cofondée par deux avocats fiscalistes, Manon Bellin et Gary Cahn, alerte les propriétaires.

Ce qui se prépare

À l'automne 2025, Bercy prévoyait de mettre à jour automatiquement les « éléments de confort » (eau, électricité, sanitaires, chauffage) retenus dans la valeur locative des logements. Ce projet national, depuis abandonné, visait selon Bercy 7,4 millions de logements, pour une hausse moyenne de 63 € par foyer. Après la polémique, l'opération a été décalée, puis confiée aux élus locaux : « rien ne sera imposé aux élus locaux », et « chaque opération de mise à jour devra être validée explicitement par la collectivité territoriale concernée », a annoncé au Sénat, le 21 juillet 2026, la porte-parole du Gouvernement, Maud Bregeon.

Dans une réponse publiée au Journal officiel le 6 octobre, Bercy a fixé le calendrier. Les communes et intercommunalités qui voulaient une application dès 2027 devaient donner leur accord « avant la fin du mois de septembre 2026 ». Dans ces territoires, les propriétaires dont la taxe foncière augmente de 50 € ou plus recevront, « en fin d'année 2026 », un courrier dans leur espace « finances publiques » sur impots.gouv.fr. Ils pourront demander une rectification « avant l'établissement de la taxation 2027 ». Le dispositif « continuera d'être proposé par la suite » aux collectivités qui le souhaitent.

Des mètres carrés ajoutés sur le papier

Le code général des impôts convertit chaque équipement en surface. Une douche vaut 4 m², un lavabo 3 m², un WC 3 m², l'eau courante 4 m², l'électricité 2 m². Le chauffage central ajoute 2 m² par pièce et par annexe d'hygiène. Ces mètres carrés s'ajoutent à la surface pondérée du logement et augmentent sa valeur locative, donc sa taxe foncière. Seuls comptent pourtant les équipements « en état de fonctionnement ». Un vide-ordures vaut 3 m², qu'il soit particulier au logement ou commun à l'étage. Chaque « lavabo et autre appareil sanitaire » vaut également 3 m².

Combien coûterait la mise à jour ? Simulation pour un appartement parisien

Équipement ajouté (barème légal)	Taxe foncière	Avec ordures ménagères
Électricité ou gaz (2 m²)	+ 18 €	+ 24 €
WC, lavabo, bidet ou vide-ordures (3 m²)	+ 27 €	+ 36 €
Eau courante ou douche (4 m²)	+ 36 €	+ 47 €
Baignoire (5 m²)	+ 44 à 45 €	+ 58 à 59 €
Chauffage central, studio (4 m²)	+ 36 €	+ 47 €
Chauffage central, 65 m² (8 m²)	+ 71 €	+ 93 €
Studio de 20 m² enregistré sans aucun élément de confort, après ajout de l'eau, l'électricité, le gaz, l'égout, un WC, un lavabo, une douche et le chauffage central (25 m²)	+ 223 €	+ 290 €
65 m² enregistré sans aucun élément de confort, après ajout de l'eau, l'électricité, le gaz, l'égout, un WC, un lavabo, une baignoire et le chauffage central (30 m²)	+ 267 €	+ 347 €

Un studio enregistré sans aucun élément de confort verrait ainsi sa taxe foncière passer de 257 € à 480 € par an, soit + 87 %. Pour un 65 m², elle passerait de 649 € à 916 €, soit + 41 %.

Montants par an. Le coût d'un équipement ne dépend pas de la taille du logement, sauf pour le chauffage central, compté 2 m² par pièce et annexe d'hygiène (hypothèse : 2 pour le studio, 4 pour le 65 m²). Hypothèses : immeuble collectif de catégorie 5, tarif 1970 de 12,27 €/m² (11e et 14e arrondissements), taux de la Ville de Paris (20,50 %) et taux des ordures ménagères (6,21 %), hors taxes spéciales et GEMAPI. Arrondis à l'euro.

Ajout automatique, retrait à l'initiative du propriétaire

L'administration ajoute d'office les équipements lorsqu'ils sont « très vraisemblablement présents ». Les réponses du Gouvernement ne prévoient pas de retirer d'office ceux qui figurent encore dans le fichier alors qu'ils ont disparu ou ne fonctionnent plus. C'est au propriétaire de les repérer et de demander leur retrait. La sénatrice Céline Brulin a répondu à la ministre que « c'est tout sauf une mesure d'équité fiscale ».

Sous 50 €, aucun courrier : un précédent judiciaire

Aucun courrier n'est prévu pour les propriétaires dont la hausse de taxe foncière reste sous 50 €. Ils risquent de la découvrir directement sur leur avis d'imposition. À Paris, l'ajout d'une douche coûte 47 € par an, ordures ménagères comprises : juste sous le seuil.

En 2019, l'administration avait ajouté des éléments de confort, le plus souvent le chauffage central, dans la valeur locative de logements de l'Isère. Fin décembre 2023, le tribunal administratif de Grenoble a fait droit sur ce point à 34 requêtes de propriétaires. Il a jugé que l'administration ne

justifiait pas leur avoir envoyé au préalable un courrier leur permettant de présenter leurs observations sur la hausse envisagée. Ces propriétaires ont été déchargés de la hausse de leur taxe foncière 2019. Ces jugements portaient sur une hausse notifiée sans preuve de réception. Leur portée pour le nouveau dispositif n'est pas encore tranchée.

« C'est injuste. L'administration ajoute ce qu'elle présume présent, mais l'opération ne retire pas ce qui a disparu. Nous avons énormément de biens pour lesquels trop d'éléments de confort sont comptabilisés : des vide-ordures condamnés, des bidets condamnés. Un équipement condamné n'est plus en état de fonctionnement et ne devrait plus être compté », déclare Manon Bellin, avocate fiscaliste et cofondatrice d'orka.tax.

« En 2023, le tribunal administratif de Grenoble a déchargé des propriétaires d'une hausse de même nature, parce que l'administration ne prouvait pas les avoir mis en mesure de répondre avant. Aujourd'hui, Bercy ne prévoit aucun courrier sous 50 € de hausse. Ces propriétaires-là doivent vérifier, sur leur fiche d'évaluation, que chaque équipement ajouté existe et fonctionne », ajoute Manon Bellin.

« Le courrier de Bercy ne suffit pas. Il faut le comparer, ligne par ligne, avec la fiche d'évaluation du logement : la surface, les pièces, chaque équipement compté. Sur plus de 2 000 biens vérifiés par orka.tax, 87 % des avis étaient surévalués. Un vide-ordures condamné et un bidet condamné, ce sont 6 m² fictifs. À Paris, cela représente 71 € de trop chaque année. C'est exactement ce que nous vérifions avec les propriétaires », précise Gary Cahn, avocat fiscaliste et cofondateur d'orka.tax.

Ce que doivent faire les propriétaires

1. **Surveiller leur espace « finances publiques »** sur impots.gouv.fr d'ici la fin de l'année.
2. **Demander dès maintenant, sans attendre le courrier, la fiche d'évaluation de leur logement** au centre des finances publiques dont dépend le bien. Ce document détaille les éléments retenus pour calculer la valeur locative : catégorie, surfaces, équipements, coefficients.
3. **Comparer le courrier, s'il arrive, avec cette fiche et avec la réalité du logement.** Un équipement absent, retiré ou condamné ne doit pas être compté. Il faut pouvoir le prouver : procès-verbal d'assemblée générale, attestation du syndic, facture des travaux, photos. Une simple panne ne suffit pas.
4. **Demander la rectification avant la taxation 2027.** Sans courrier, ou si la hausse apparaît sur l'avis de taxe foncière 2027, présenter une réclamation, au plus tard le 31 décembre 2028.

orka.tax permet à chaque propriétaire de comparer sa fiche d'évaluation à son logement et de repérer les écarts. Lorsqu'une réclamation est nécessaire, orka.tax prépare le dossier selon une méthode conçue par deux avocats fiscalistes, et le propriétaire le dépose en son nom.

À propos d'orka.tax

orka.tax est une plateforme qui permet aux propriétaires de vérifier leur taxe foncière et les aide à la contester. Elle a été cofondée par deux avocats fiscalistes, Manon Bellin et Gary Cahn. Elle recalcule la valeur locative cadastrale d'un logement à partir de sa fiche d'évaluation et la compare à celle retenue par l'administration.

Contact presse

Agence Diffusis, Dominique Fresnaye · 06 25 78 54 54 · dominique@diffusis.com