

Les droits de mutation des départements en chute libre : état des lieux et conséquences !

Après une décennie de croissance, seulement freinée en 2020 par la crise Covid, les droits de mutation (DMTO) sont en 2023 fortement touchés par la crise immobilière. Le produit des DMTO encaissé par les départements* a plongé de quasi -23% pour s'établir à 12,9 Md€ soit à peine le niveau atteint en 2020. Les conseils départementaux devront mobiliser d'autres ressources pour maintenir leurs investissements.

* Les données prennent en comptes les DMTO des collectivités territoriales uniques (CTU) de Martinique et de Guyane, la collectivité de Corse et la Ville de Paris.

Les DMTO retombent au niveau de 2020

Le produit des DMTO à destination des départements a connu 2 années exceptionnelles en 2021 et 2022 avec un total au-delà des 16 Md€. Cette parenthèse se referme en 2023. En effet, la remontée rapide des taux d'intérêt, destinée à ralentir le niveau de l'inflation, a enrayé la dynamique du marché immobilier à partir du 2nd semestre 2022. Le recul des transactions immobilières conjugué à un début de baisse des prix entraîne un repli du produit des DMTO : le déclin s'est progressivement accentué au cours de l'année avec des évolutions de l'ordre de -30% observées à 4 reprises pendant le 2nd semestre.

A fin 2023, les DMTO accusent une baisse proche de -23% soit 3,8 Md€ de moins qu'en 2022.

Sur le périmètre des départements stricto sensu, le poids des DMTO dans les recettes de fonctionnement atteint 20,7%. C'est leur seconde recette, juste derrière la fraction de TVA (qui remplace depuis 2021 la Taxe sur le foncier bâti) à 21,3%¹. Les recettes de fonctionnement des départements reposent donc de plus en plus sur des impôts pouvant fortement fluctuer en fonction de la conjoncture économique. Ce retournement du marché immobilier bouleverse ainsi les équilibres budgétaires des conseils départementaux.

¹ Données 2022 de l'OFGL, hors collectivités territoriales uniques (CTU) de Martinique et de Guyane, collectivité de Corse et Ville de Paris.

Graphique 1 : Evolution du produit des DMT0 perçu par les départements



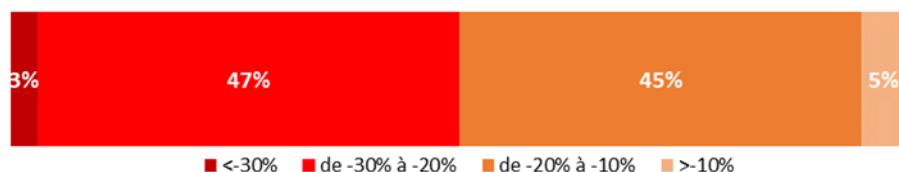
Source : Calcul FNTF à partir des données du CGEDD

Des baisses de DMT0 plus importantes dans les territoires urbains

La totalité des départements voient leurs DMT0 baisser en 2023. Certains territoires sont toutefois plus durement touchés : c'est le cas des territoires les plus peuplés et urbanisés. Les reculs de DMT0 les plus importants se situent en effet dans les départements franciliens (les 3 plus fortes baisses concernent les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et l'Essonne, suivis de près par la Seine-et-Marne et les Yvelines) ainsi que le Nord, la Gironde, le Var ou le Rhône.

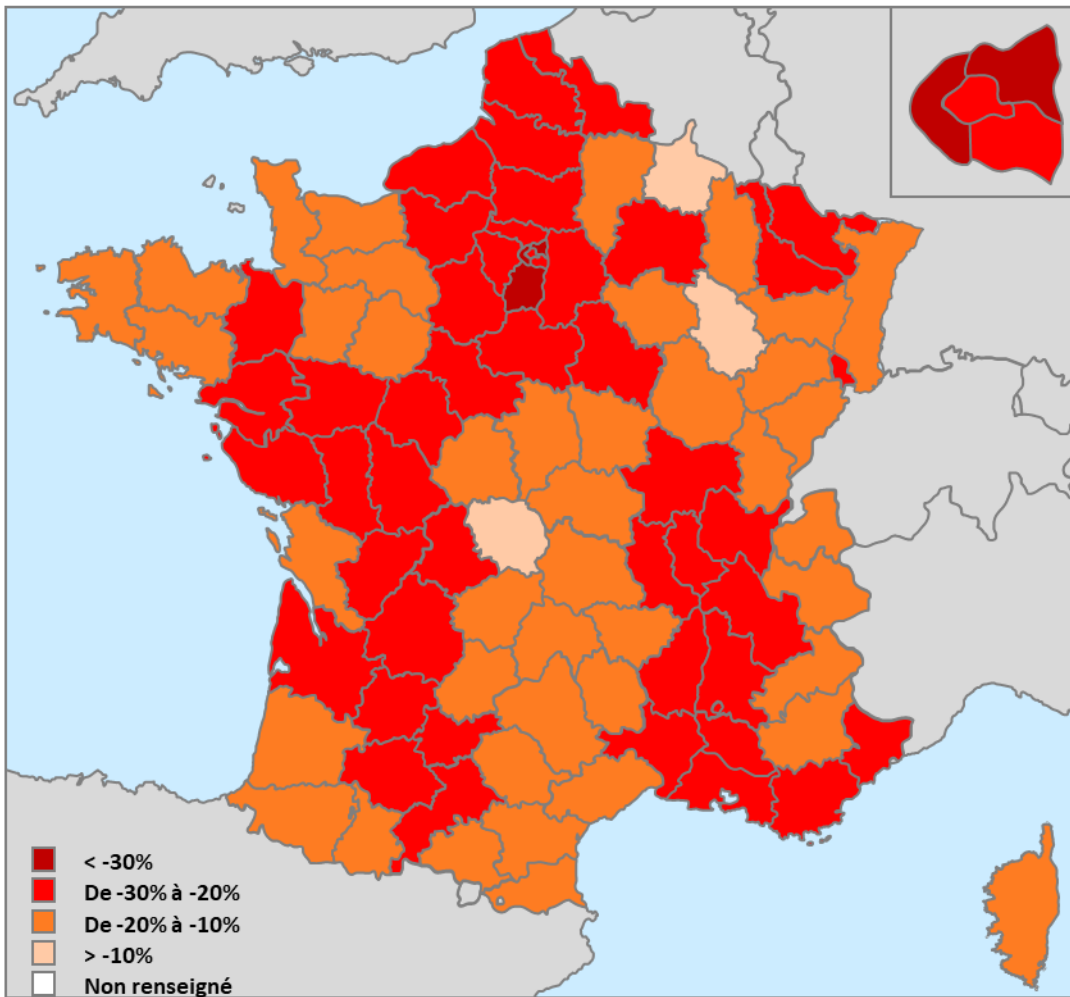
A l'inverse, certains départements peu peuplés et dont le produit de DMT0 est faible, subissent des diminutions de DMT0 moins sensibles, inférieures ou proches de -10% : Haute-Marne, Ardennes, Creuse, Lozère, Haute-Loire...

Graphique 2 : Répartition des départements selon l'évolution 2020 du produit des DMT0



Source : Calcul FNTF à partir des données du CGEDD

Carte 1 : Evolution 2023 du produit des DMT0 par département



Source : Calcul FNTF à partir des données du CGEDD

Sylvain SIMÉON-
simeons@fntp.fr -
Tel : 01-44-13-32-26