

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N ° I-2058

présenté par

M. Le Coq, M. Arenas, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arnault, Mme Belouassa-Cherifi, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Éliisa Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terre noir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 232 du code général des impôts est abrogé.

II. – L'article 1407 *bis* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « autres que celles visées à l'article 232 » sont supprimé ;

b) Les mots : « de deux années » sont remplacés par les mots : « d'une année ;

2° La dernière phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Pour l'application de la taxe, est considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est inférieure à quatre-vingt-dix jours au cours de la période de référence définie au présent alinéa. □ La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable ».

3° À la fin de la seconde phrase du deuxième alinéa, les mots : « ainsi que sur celui des communes mentionnées à l'article 232 » sont supprimés.

III. – Le I. de l'article 1407 *ter* du code général des impôts, est ainsi rédigé :

« I. – L'assiette de la taxe sur les logements vacants est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé selon le barème suivant :

« – À 25 % la première année d'imposition ;

« – À 50 % la seconde année d'imposition ;

« – À 75 % la troisième année d'imposition ;

« – À 100 % à compter de la quatrième année d'imposition.

« Le conseil municipal peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés et vacants dans :

« 1° Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;

« 2° Les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

« Le produit de la majoration mentionnée au premier alinéa du présent I est versé à la commune l'ayant instituée. »

IV. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du présent article est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

V. – La perte de recettes résultant pour l'État est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

"Par cet amendement, le groupe LFI prévoit de fusionner les deux taxes sur les logements vacants (TLV et THLV) tout en majorant cette taxe. L'objectif est à la fois de renforcer les moyens des

collectivités, de les doter d'un outil de fiscalité pour lutter contre la vacance des logements, tout en réduisant la tension sur le marché locatif.

Cet amendement vise également à neutraliser les phénomènes d'optimisation des statuts d'occupation, résidence secondaire contre logement vacant. Le tout, alors même que L'offre locative en France a d'ailleurs baissé de 29% entre 2021 et 2023 selon une étude de Bien'ici, et que l'INSEE comptabilise plus de 3,1 millions de logements vacants en France au 1er janvier 2023. Cette mesure permettra également de simplifier le travail des services fiscaux de l'Etat et des agents des observatoires fiscaux mis en place par les collectivités, tout en apportant une recette nouvelle aux budgets locaux au service des politiques locales de l'habitat. Une demande notamment formulée par les associations d'élus dans un courrier commun au gouvernement du 4 avril 2023, mais aussi portée par les inspections générales des Finances, de l'Administration et de l'Environnement, dans leur rapport Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques ; le Conseil des prélèvements obligatoires dans son rapport sur La Fiscalité locale dans la perspective du Zéro artificialisation nette ; la « mission Rebsamen » dans son rapport sur La Relance durable de la construction de logements ; ou encore la « mission Woerth » dans son rapport « Décentralisation : le temps de la confiance ».

Par ailleurs, la fusion des deux dispositifs permet une simplification fiscale utile : les logements vacants, en particulier dans les zones tendues, représentent un obstacle à la fois pour nos concitoyens de se loger, mais aussi un obstacle majeur à la sobriété énergétique du parc de logements et la réduction de l'empreinte carbone de l'habitat. La taxe sur les logements vacants (TLV) abondant aujourd'hui le budget général de l'Etat, cet amendement redirige cette ressource vers les collectivités qui souffrent d'une plus grande vacance de logement.

Alors que 4,15 millions de personnes sont sans logement ou mal logées et que 3,1 millions de logements sont vacants, il est vital d'inciter très fortement les propriétaires à trouver des locataires, quitte à revoir à la baisse leurs attentes de loyer. "