

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-2075

présenté par

Mme Belluco, Mme Arrighi, M. Lahais, M. Amirshahi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Voynet, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, Mme Chatelain, M. Corbière, M. Davi, M. Duplessy, M. Fournier, Mme Garin, M. Damien Girard, M. Gustave, Mme Catherine Hervieu, M. Iordanoff, Mme Laernoës, M. Lucas-Lundy, Mme Ozenne, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, M. Roumégas, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sas, Mme Sebaihi, Mme Simonnet, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier et M. Thierry

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

I. – L'article 3 de la loi n° 72-657 du 16 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés est ainsi modifié :

1° À la fin du quatrième alinéa, les mots : « ne comprend que la partie close et couverte de ces magasins » sont remplacés par les mots : « comprend la partie close et couverte de ces magasins et les aires de stationnement couvertes ou non à hauteur d'une surface forfaitaire de 11,5 mètres carrés par emplacement. »

2° Le sixième alinéa est supprimé ;

3° Le dix-huitième alinéa est ainsi rédigé : « Les professions dont l'exercice à titre principal requiert des superficies de vente anormalement élevées bénéficient d'une réduction du taux de la taxe de 30 %. Les établissements dont la surface des locaux de vente destinés à la vente au détail est inférieure à 600 mètres carrés et dont le chiffre d'affaires annuel par mètre carré inférieur ou égal à 3 800 euros bénéficient d'une réduction du taux de la taxe de 20 %. »

4° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le montant de la taxe calculé selon le présent article et avant application de la modulation prévue au cinquième alinéa du 1.2.4.1 de l'article 77 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 est majoré de : « ;

5° Sont ajoutés sept alinéas ainsi rédigés ;

« – 15 % pour les établissements dont la surface de vente est supérieure à 1 500 mètres carrés et inférieure ou égale à 2 500 mètres carrés ;

« – 50 % pour les établissements dont la surface de vente est supérieure à 2 500 mètres carrés et inférieure ou égale à 5 000 mètres carrés ;

« – 100 % pour les établissements dont la surface de vente excède 5 000 mètres carrés.

« La majoration applicable est doublée pour les établissements édifiés, à compter du 1er janvier 2026, dans des secteurs ouverts à l'urbanisation à partir d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

« Le produit de la taxe est affecté aux établissements publics fonciers, définis à l'article L. 3211 et L. 3241 du code de l'urbanisme, pour les établissements établis sur leur territoire.

« En l'absence d'établissement public foncier sur le territoire sur lequel l'établissement est établi, le produit de la taxe initialement destiné à cet établissement est attribué à l'établissement public défini aux articles L. 1231-1 à L. 1233-6 du code général des collectivités territoriales.

« Lorsque le territoire d'un établissement public foncier local se superpose à celui d'un établissement public foncier d'État, la part revenant aux établissements publics fonciers est attribuée à l'établissement public foncier local pour les établissements établis sur leur territoire. »

II. – Le I s'applique à compter du 1er janvier 2026.

III. – La perte de recettes 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 Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

IV. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre Ier du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet d'élargir l'assiette de la taxe sur les surfaces commerciales aux entrepôts logistiques et aux aires de stationnement des grandes surfaces et d'augmenter la taxe pour les établissements les plus consommateurs d'espace, notamment en doublant son montant pour les nouvelles implantations commerciales situées en périphérie. Les recettes supplémentaires issues de la surtaxe seraient affectées aux établissements publics fonciers. Cette proposition est directement issue du rapport présenté par Mme Constance de Pélichy (LIOT) et Sandrine Le Feur (EPR) sur la mise en oeuvre du ZAN, d'une part, et de la proposition de loi transpartisane découlant notamment de ce rapport d'autre part.

La fiscalité locale constitue aujourd'hui un levier essentiel mais paradoxalement insuffisamment mobilisé pour atteindre les objectifs de sobriété foncière fixés par le ZAN. Elle est davantage construite pour répondre aux besoins de financement des équipements collectifs et procurer des recettes aux collectivités territoriales, et non dans la perspective de protéger les espaces naturels et forestiers, ni dans celui de préserver les terrains agricoles.

Le système fiscal actuel favorise encore trop souvent l'artificialisation en rendant économiquement plus attractives les opérations d'étalement urbain que celles visant à densifier ou réutiliser des terrains déjà artificialisés. En effet, les dispositifs fiscaux existants, tels que la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la taxe d'aménagement, ou encore les taxes sur les surfaces commerciales et sur les friches commerciales, ne prennent pas en compte ou de manière insuffisante les externalités négatives de l'artificialisation sur l'environnement et la biodiversité. Ils n'offrent pas non plus les incitations nécessaires pour encourager les collectivités et les acteurs privés à privilégier des opérations de renaturation ou de densification. De plus, la valeur foncière des terrains constructibles ayant fortement augmenté ces dernières années, une évolution du cadre fiscal devient indispensable afin d'éviter des phénomènes spéculatifs pénalisants pour les collectivités.

Dans ce contexte, il est essentiel d'adapter les dispositifs fiscaux existants en fonction des nouveaux objectifs imposés par la mise en œuvre du ZAN pour réorienter efficacement les choix d'aménagement vers une gestion plus économe de l'espace, tout en permettant aux collectivités de disposer des moyens financiers nécessaires pour accompagner et financer cette transition.

Concrètement, cet amendement a pour objet :

- d'élargir l'assiette de la taxe sur les surfaces commerciales aux entrepôts logistiques et aux aires de stationnement des grandes surfaces ;
- d'augmenter fortement la taxe pour les établissements les plus consommateurs d'espace, notamment en doublant son montant pour les nouvelles implantations commerciales situées sur des zones ouvertes à urbanisation sur des ENAF ;
- d'affecter les recettes aux établissements publics fonciers.

Il est enfin à noter que les rapports se succèdent et se ressemblent pour demander l'adaptation de notre système fiscal à l'enjeu de la sobriété foncière. Pour ne citer qu'une partie des exemples : la Fondation pour la Nature et l'homme le recommande dans un rapport de 2024 (<https://www.fnh.org/financement-zan-fonds-vert/>) et dans une autre en lien avec la fondation pour le logement (<https://www.fnh.org/zan-mal-logement-solutions/>) ; le Conseil des prélèvements obligatoires l'a étudié (<https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-fiscalite-locale-dans-la-perspective-du-zan>) ; le WWF aussi (<https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-45646-rapport-wwf-ZAN-fiscalite.pdf>) ; Guillaume Sainteny, spécialiste de la question foncière en parle régulièrement (<https://www.lafabriqueeconomique.fr/app/uploads/2024/11/Note-51-ZAN-1.pdf>) ; le

dernier rapport de mai 2025 de l'IGEDD l'évoque également (https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/015821-01__rapport_cle53ba1e.pdf). Christophe Béchu, alors ministre de la transition écologique, s'était déclaré favorable en 2023 à une évolution fiscale en ce sens, en séance publique, et en Commission du Développement Durable.