

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° I-2507

présenté par

Mme Chikirou, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, 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, 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 Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth 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-Terreiro, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

I. – À compter du 1er janvier 2026, les tarifs de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Île-de-France, prévue à l'article 231 ter du code général des impôts, sont majorés de 25 % dans l'ensemble des zones géographiques définies par le même article.

II. – Le champ d'application de la taxe mentionnée au I est étendu aux espaces de bureaux partagés et aux plateaux de bureaux intégralement équipés et immédiatement utilisables restés vacants depuis plus de vingt-quatre mois. L'assujettissement des surfaces mentionnées au présent II est calculé au prorata de la surface utile effectivement dédiée à ces usages.

III. – Lorsque la surface totale de bureaux imposable située sur un même site excède 5 000 m², le tarif de la taxe prévue à l'article 231 ter du code général des impôts est majoré de 20 % pour la fraction de surface excédant ce seuil de 5 000 mètres carrés.

IV. – Le produit de la taxe ainsi modifiée est déclaré, recouvré et affecté dans les conditions prévues par le code général des impôts pour la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement du groupe LFI vise à renforcer le dispositif de la Taxe sur les bureaux (TSB) en Île-de-France pour lutter face à la tension immobilière.

En effet, cette région connaît simultanément une pression immobilière très forte sur le logement résidentiel et un volume important de surfaces tertiaires (bureaux et locaux d'activité) sous-utilisées ou vacantes. Ainsi, on estime qu'il y a près de 5 millions de mètres carrés de bureaux vacants en Île-de-France, dont un nombre significatif de grands plateaux inoccupés depuis des années, parfois dans des zones où la demande de logements est aiguë.

Dans ce contexte, la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France (TSB), instituée par l'article 231 ter du CGI, constitue un outil pertinent de régulation de la rente foncière tertiaire et d'incitation à la remise sur le marché ou à la reconversion de ces surfaces inexploitées.

D'abord, cet amendement propose une majoration uniforme de +25 % des tarifs au mètre carré de la taxe, dans toutes les zones d'Île-de-France. Cette revalorisation vise à actualiser le signal fiscal de la TSB, dont les tarifs n'avaient pas suivi l'évolution du marché ces dernières années : en l'absence d'ajustement, le poids relatif de la taxe avait progressivement diminué du fait de l'inflation et de la hausse des valeurs locatives. Une augmentation de 25 % permet de redonner un effet incitatif significatif, tout en restant soutenable pour les redevables (la taxe initiale représentant quelques dizaines d'euros par m² selon les zones).

Ensuite, l'amendement élargit le champ taxable afin de limiter certains contournements ou angles morts du dispositif actuel. Sont ainsi expressément inclus les espaces de coworking (bureaux partagés), qui offrent des postes de travail et des services analogues à ceux de bureaux classiques ; juridiquement, certains opérateurs pouvaient assimiler ces surfaces à des locaux « commerciaux » plutôt qu'à des bureaux, échappant ainsi à la taxation. De même, les grands plateaux de bureaux vacants depuis plus de deux ans, dès lors qu'ils sont équipés et immédiatement mobilisables (autrement dit, qu'ils pourraient être loués sans délai), entrent dans l'assiette : il s'agit de cibler les situations de rétention spéculative, où des propriétaires laissent volontairement des locaux inoccupés sur une longue durée dans l'attente d'une hausse des loyers ou des prix. Cette extension du périmètre taxable répond à une problématique réelle de vacance tertiaire ; elle incitera davantage à remettre ces locaux sur le marché ou à envisager leur transformation, par exemple en logements, conformément aux objectifs de « reconversion » soutenus par le Gouvernement et le Parlement.

Enfin, le dispositif introduit une surtaxe spécifique ciblant les très grandes emprises de bureaux. Concrètement, pour un site regroupant plus de 5 000 m² de bureaux, une majoration de 20 % de la taxe s'appliquerait à la part de surface dépassant ce seuil (soit une taxation additionnelle sur les « derniers » mètres carrés au-delà de 5 000). Cette mesure de progressivité s'apparente à un barème par tranche, concentrant l'effort fiscal supplémentaire sur les sites de plus grande taille et à plus forte capacité contributive. En effet, les grands ensembles de bureaux peuvent avoir un effet d'éviction foncière important (en monopolisant du foncier dans des zones tendues où d'autres usages, notamment le logement, sont nécessaires) ; il apparaît donc justifié que leurs propriétaires

contribuent davantage. Par ailleurs, la surtaxe permettrait de générer des recettes fiscales supplémentaires (qui bénéficient, rappelons-le, en majeure partie aux collectivités locales d'Île-de-France, la TSB étant affectée à la Région et aux départements franciliens). Ces recettes additionnelles pourraient utilement être mobilisées par les collectivités pour accompagner des politiques de conversion de bureaux en logements ou pour soutenir l'équilibre d'opérations d'aménagement mixte.