

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 octobre 2025

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

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° I-3566

présenté par

M. Ray, M. Ceccoli, M. Liger, Mme Corneloup, Mme Dalloz et M. Bazin

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

I. – Le I de l'article 232 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au début du 1°, les mots : « Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants » sont remplacés par les mots : « Dans toutes les communes » ;

2° Au début du 2°, les mots : « Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I » sont remplacés par les mots : « Dans toutes les communes ».

II. – Un décret en Conseil d'État fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée par une hausse à concurrence de la dotation globale de fonctionnement. Corrélativement, 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 I du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 1407 ter du code général des impôts donne la possibilité aux communes dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants, de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires de 5 à 60 % pour lutter contre la pression immobilière au profit du parc résidentiel.

Cependant, de nombreuses communes confrontées à un déséquilibre manifeste entre l'offre et la demande de logements ne peuvent pas, en l'état du droit, recourir à cette faculté car elle ne sont pas situées dans une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants.

En effet, y compris en milieu rural et dans les agglomérations de taille modérée, la transformation progressive de logements en résidences secondaires entraîne une raréfaction de l'offre de logements permanents, ce qui contribue à une hausse généralisée des prix et des loyers. Ce déséquilibre accentue les difficultés d'accès au logement pour les habitants à l'année et fragilise le tissu économique et social local, notamment par la perte de population active et la fermeture de services publics de proximité.

Le présent amendement propose donc d'**étendre la possibilité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à l'ensemble des communes connaissant un déséquilibre manifeste entre l'offre et la demande de logements**. Ce déséquilibre peut ainsi être caractérisé par un niveau élevé des loyers ou des prix d'acquisition, une tension sur le parc locatif social, ou encore par une proportion importante de résidences secondaires par rapport au nombre total de logements de la commune.

Cette évolution, sans incidence financière pour l'État, permettrait d'adapter la fiscalité locale aux réalités du marché immobilier local et d'offrir aux collectivités un levier efficace pour mener une politique du logement cohérente et qui préserve la vitalité économique de leurs territoires.