

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 octobre 2025

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

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF511

présenté par

M. Emmanuel Grégoire, M. Philippe Brun, Mme Mercier, Mme Allemand, M. Aviragnet, M. Baptiste, M. Barusseau, Mme Battistel, M. Baumel, M. Belhaddad, Mme Bellay, M. Benbrahim, M. Bouloux, M. Califer, Mme Capdevielle, M. Christophle, M. Courbon, M. David, M. Delaporte, M. Delautrette, Mme Diop, Mme Dombre Coste, M. Dufau, M. Echaniz, M. Eskenazi, M. Faure, Mme Froger, M. Fégné, M. Garot, Mme Godard, M. Gokel, Mme Got, M. Guedj, M. Hablot, Mme Hadizadeh, Mme Herouin-Léautey, Mme Céline Hervieu, M. Hollande, M. Houlié, Mme Jourdan, Mme Karamanli, Mme Keloua Hachi, M. Leseul, M. Lhardit, M. Naillet, M. Oberti, M. Pena, Mme Pic, Mme Pirès Beaune, M. Potier, M. Pribetich, M. Proença, Mme Rouaux, M. Aurélien Rousseau, M. Roussel, Mme Runel, Mme Récalde, M. Saint-Pasteur, Mme Santiago, M. Saulignac, M. Simion, M. Sother, Mme Thiébault-Martinez, Mme Thomin, M. Vallaud, M. Vicot, M. William et les membres du groupe Socialistes et apparentés

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

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après l'article 1407 *ter*, il est inséré un article 1407 *quater* ainsi rédigé :

« Art. 1407 *quater*. – I. – Une contribution sur les logements non principaux est instituée dans les communes et les établissements publics de coopération intercommunale 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.

« Un décret fixe la liste des communes et des établissements publics de coopération intercommunale où la contribution est instituée.

« II. – La contribution est un impôt direct local unique applicable aux logements non affectés à la résidence principale.

« III. – Dans les communes où il est fait application de la contribution prévue au I, la taxe prévue par les articles 1407 n'est pas applicable.

« IV. – L’assiette de la contribution est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l’article 1409 du code général des impôts.

« V. – Les conseils municipaux et les instances délibérantes des organismes de coopération intercommunale dotés d’une fiscalité propre fixe le taux applicable de la contribution, dans les conditions prévues à l’article 1639 A. A défaut d’une telle délibération, le taux applicable est égal au taux de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires, éventuellement majorée, délibéré par chaque collectivité en 2025.

« VI. – Le taux adopté, chaque année, par le conseil municipal ou l’instance délibérante, ne peut être supérieur à six fois le taux déterminé conformément aux dispositions du second alinéa du V.

« VII. – Le produit de la contribution est réparti entre l’État, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale faisant application de l’article 1609 *nonies* C ou de l’article 1609 *quinquies* A. La fraction du produit de la contribution attribuée à l’État est égale au rapport entre le montant de la taxe sur les logements vacants et le montant cumulé de la taxe sur les résidences secondaires, de sa majoration et de la taxe sur les logements vacants perçu en 2025, sur le territoire des communes et des établissements publics de coopération intercommunale où il est fait application de la contribution prévue au I. Cette fraction et les modalités de sa répartition entre les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés est définie par décret ».

2° Les articles 232 et 1407 *ter* sont abrogés.

II. – 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

III. – 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 I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise à créer une contribution unifiée sur les logements non affectés à la résidence principale en fusionnant deux dispositifs : la taxe sur les logements vacants et la taxe sur les résidences secondaires, en une seule imposition locale, plus lisible, plus souple et plus efficace à la main des collectivités en zone ultra-tendue.

Dans le contexte de crise du logement que connaît la France, cet amendement a pour objectif d’inciter à la mise sur le marché des locaux à usage d’habitation aujourd’hui non occupés à titre principal. Il vise à créer une contribution unifiée sur les logements non principaux en fusionnant la taxe sur les logements vacants et la taxe sur les résidences secondaires.

La France connaît une crise du logement d'une ampleur sans précédent, particulièrement marquée dans les zones tendues où l'offre disponible ne parvient plus à répondre à la demande, qu'il s'agisse de logements accessibles à l'achat ou à la location longue durée.

Dans ces territoires à forte pression résidentielle — littoraux, centres urbains, zones touristiques, métropoles — une part croissante du parc immobilier est mobilisée à des fins non résidentielles permanentes : résidences secondaires, locations de courte durée, logements vacants spéculatifs. Cette dynamique contribue à raréfier l'offre de logements accessibles, à faire grimper les prix, et à fragiliser la cohésion sociale locale, notamment dans les communes confrontées à une désertification résidentielle ou à une éviction des ménages locaux.

Le présent amendement vise donc à créer une contribution unifiée sur les logements non principaux, fusionnant deux dispositifs, la taxe sur les logements vacants et la taxe sur les résidences secondaires, en une seule imposition locale, plus lisible, plus souple et plus efficace à la main des collectivités (communes et EPCI) en zone ultra-tendue.

Cette contribution, qui échappe à la règle de liaison des taux prévue à l'article 1636 B *sexies*, est soumise à des règles propres encadrant la fixation de son taux et le rythme de son éventuelle augmentation.

Elle constituera, dans les zones marquées par des difficultés spécifiques d'accès au logement et par de fortes contraintes sur l'augmentation de l'offre, une incitation renforcée à la mise sur le marché des locaux à usage d'habitation aujourd'hui non occupés à titre principal.

Cette approche s'inscrit dans une logique d'équité fiscale et d'outil incitatif, visant à réintégrer sur le marché des milliers de logements aujourd'hui inoccupés.

Les expériences étrangères — notamment dans des villes comme Vancouver, Barcelone, Bruxelles, Berlin ou Amsterdam — démontrent que la fiscalité incitative sur les logements sous-utilisés ou vacants permet, lorsqu'elle est bien calibrée, de réduire efficacement la pression immobilière, de libérer du foncier habitable, et de rétablir un équilibre durable entre résidents permanents et usages secondaires.

Cette contribution constitue un levier fiscal au service d'une politique publique essentielle : garantir l'accès au logement dans les territoires où il est devenu un droit théorique plutôt qu'une réalité concrète.