

ASSEMBLÉE NATIONALE17 octobre 2025

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

Rejeté

AMENDEMENT

N ° I-CF905

présenté par

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

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

Le IV de l'article 232 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la seconde phrase, après le mot : « imposition », la fin de la phrase est ainsi rédigée : « , à 34 % à compter de la deuxième et à 50 % à compter de la quatrième » ;

2° Il est complété par une phrase ainsi rédigée : « À compter du 1^{er} janvier 2027, après la quatrième année de vacance, son taux progresse par tranche de 10 % pour deux années de vacances supplémentaires jusqu'à 100 % à partir de la quatorzième année. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

D'après les chiffres de l'INSEE, la France compte au 1^{er} janvier 2025 plus de 3 millions de logements vacants, un chiffre qui n'a cessé d'augmenter au fil des années. Depuis 1990, le nombre de logements vacants a progressé de près de 1,2 million, soit une hausse de 60 %. Cette tendance touche presque tous les départements, à l'exception notable de la Corse et de l'Hérault, où la vacance est restée plus stable.

Au-delà de l'ampleur de ces chiffres, c'est la rapidité de l'évolution qui est particulièrement alarmante. Entre 2005 et 2023, le nombre de logements vacants a crû 2,3 fois plus vite que le nombre total de logements. Cette situation témoigne de l'incapacité des dispositifs actuels à enrayer cette dynamique de vacances, notamment dans les zones où le besoin en logements est criant.

Il apparaît donc clairement que la Taxe sur les Logements Vacants, instaurée en 1999, n'a pas produit les effets escomptés. Le manque de progressivité et le caractère insuffisamment dissuasif de cette taxe en limitent l'efficacité. Malgré son objectif de libérer des logements, les résultats obtenus ne sont pas à la hauteur des attentes.

Cette problématique est d'autant plus préoccupante au regard de la crise actuelle du logement en France. Les tensions sur le marché immobilier sont particulièrement exacerbées dans les zones dites « tendues », et le mal-logement reste un fléau majeur. Selon la Fondation pour le Logement des Défavorisés, 4 millions de personnes souffrent de mal-logement, tandis que 12 millions sont fragilisées par leur situation de logement. Face à cette situation d'urgence sociale, il est impératif d'agir.

C'est pourquoi cet amendement propose d'instaurer une plus grande progressivité de la taxation des logements vacants, afin de renforcer son caractère incitatif. Le montant de la taxe serait ainsi calculé en fonction de la valeur locative du bien, avec un taux d'imposition évolutif. Ce taux serait fixé à 50 % dès la quatrième année de vacances, puis augmenterait par tranche de 10 % tous les deux ans, jusqu'à atteindre 100 % après quatorze ans de vacances. Concrètement, les taux appliqués seraient de 60 % à partir de la sixième année, 70 % pour la huitième, 80 % pour la dixième, 90 % pour la douzième, et 100 % à partir de la quatorzième année.

Cette progressivité graduelle permettrait de dissuader la rétention prolongée de logements vacants pour répondre plus efficacement aux besoins des populations les plus touchées par la crise du logement, tout en agissant de manière graduelle pour laisser aux propriétaires le temps d'ajuster leur stratégie immobilière.