



N° 1923

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 octobre 2025.

PROPOSITION DE LOI

visant à limiter la vacance des locaux commerciaux,

(Renvoyée à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Violette SPILLEBOUT,

députée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

En France, de nombreux centres-villes se vident : les commerces indépendants ferment, les vitrines se couvrent de poussière et les rues perdent leur animation. Ce phénomène, loin de se limiter à quelques territoires isolés, touche l'ensemble du pays, qu'il s'agisse de centres urbains ou de bourgs ruraux.

En 2024, le taux de vacance commerciale dans les rues marchandes a atteint 14 %, contre 6 % en 2010.

Les commerces indépendants sont fragilisés par les crises sociales, sanitaires et économiques successives, par la concurrence du e-commerce et par l'évolution des modes de consommation. Ils demeurent pourtant essentiels : moteurs de vie locale, de cohésion sociale et d'attractivité territoriale.

Mais au-delà de ces facteurs, un constat s'impose : de nombreux locaux restent volontairement vacants. Des commerçants, des artisans, des jeunes entrepreneurs souhaiteraient pourtant s'y installer, mais certains bailleurs, en particulier des foncières immobilières internationales préfèrent conserver leurs biens inoccupés dans l'attente de loyers plus élevés ou d'opportunités spéculatives. Ce choix prive nos centres-villes d'activités nouvelles, crée des « dents creuses » au cœur de nos rues commerçantes et alimente un cercle vicieux de désertification.

Aujourd'hui, une taxe sur les locaux commerciaux vacants (TLCV), prévue à l'article 1530 du code général des impôts, existe déjà. Mais ses effets sont très limités : elle ne s'applique qu'à certaines grandes agglomérations, ne concerne que les locaux vacants depuis plus de deux ans et ses taux progressifs (10 %, 15 %, 20 % de la valeur locative) restent trop faibles pour être véritablement dissuasifs. En l'état, elle ne décourage pas la rétention volontaire des locaux et n'apporte aucune réponse aux commerçants qui cherchent des emplacements accessibles.

Face à cette situation, il est temps d'envoyer un signal politique fort. Laisser mourir nos centres-villes n'est pas une fatalité. Ce texte porte une ambition claire : redonner vie à nos cœurs de ville, défendre nos commerces indépendants et nos activités de proximité, préserver la diversité et l'animation de nos espaces urbains et recréer partout des lieux de convivialité et de cohésion sociale.

L'**article unique** de cette proposition de loi prévoit donc de modifier l'article 1530 du code général des impôts afin de renforcer la taxe sur les locaux commerciaux vacants en abaissant le délai de déclenchement de la taxe à six mois de vacance au lieu de deux ans, en relevant significativement les taux avec un barème progressif de 20 % la première année, 30 % la deuxième et 40 % au-delà, et en limitant strictement les cas d'exonération aux situations de travaux, de vice technique rendant le local impropre à la location ou de procédure judiciaire en cours.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article 1530 du code de général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du premier alinéa du II, les mots : « deux ans » sont remplacés par les mots : « six mois ».
- ③ 2° La première phrase du V est ainsi modifiée :
- ④ *a)* Le taux : « 10 % » est remplacé par le taux : « 20 % » ;
- ⑤ *b)* Le taux : « 15 % » est remplacé par le taux : « 30 % » ;
- ⑥ *c)* Le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 40 % ».
- ⑦ 3° Au VI, les mots : « indépendante de la volonté du contribuable » sont remplacés par les mots : « liée, uniquement en cas de travaux, de vice technique ou de procédure judiciaire en cours. »