

Paris, le 1er octobre 2026

Logements vacants à Paris : dès 2028, 6 974 € d'impôt par an pour un 70 m² qui ne rapporte rien

orka.tax, la plateforme créée par Manon Bellin et Gary Cahn, avocats fiscalistes, permet aux propriétaires de vérifier la valeur locative cadastrale de leur logement. Cette valeur sert de base à trois impôts : la taxe foncière, la nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation et la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Quand on corrige cette base, les trois impôts baissent ensemble.

Une nouvelle taxe, et Paris applique le taux maximum

La loi de finances pour 2026 (article 108) remplace la taxe sur les logements vacants par la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (article 1406 bis du CGI). Elle s'applique à compter des impositions 2027. Le taux légal est de 17 % la première année d'imposition et de 34 % ensuite. En zone tendue, la commune peut les porter à 30 % et 60 %. Le Conseil de Paris a retenu ces plafonds. Selon l'exemple publié par la Ville, le propriétaire paiera 30 % en 2027, puis 60 % à partir de 2028.

Il n'y a aucun délai de grâce : pour 2027, la vacance antérieure au 1er janvier 2027 est prise en compte. À partir de 2027, l'administration fiscale transmettra chaque année aux communes la liste des logements vacants, avec le motif de la vacance ainsi que le nom et l'adresse du propriétaire.

Le propriétaire d'un logement vacant paie déjà la taxe foncière

La taxe sur la vacance s'ajoute à la taxe foncière. Elle se calcule sur la valeur locative brute, sans l'abattement de 50 % dont bénéficie la taxe foncière.

	Studio	70 m ²
Valeur locative cadastrale	4 684 €	9 461 €
Taxe foncière (TEOM incluse)	642 €	1 297 €
Taxe sur la vacance 2027 (30 %)	1 405 €	2 838 €
Taxe sur la vacance dès 2028 (60 %)	2 810 €	5 677 €
Total annuel dès 2028	3 452 €	6 974 €

Dès 2028, un 70 m² vacant coûtera chaque année 73,7 % de sa valeur locative en impôts.

Méthodologie : valeurs locatives reconstituées selon la méthode légale de 1970 (articles 324 L et suivants de l'annexe III du CGI) pour un studio de 20 m² et un appartement de 70 m², hypothèses détaillées dans le dossier de sources ; taux parisiens 2025 publiés par la DGFIP (taxe foncière 21,21 %, TEOM 6,21 %) ; montants hors frais de gestion, arrondis à l'euro.

150 000, 139 075 ou 80 000 ? Des chiffres qui ne mesurent pas ce que la taxe vise

Dans sa délibération, la Ville écrit : « On dénombre donc 150 000 logements vacants, ce qui représente 9 % de la totalité des logements parisiens. » Aucune source n'est citée. Sur son site, elle annonce 139 075 logements vacants « selon les données de l'INSEE ». À l'AFP, son adjoint au logement précise qu'« environ 80 000 sont en vacance structurelle » et donc soumis à la taxe.

Or l'Insee, que cite la Ville, compte comme vacant tout logement inoccupé, notamment proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou à un locataire, ou en attente d'un règlement de succession. L'État dispose pourtant d'un outil plus précis : le fichier LOVAC. Créé en 2020 dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, il croise les données fiscales de la DGFIP et les fichiers fonciers du Cerema, et les collectivités, dont la Ville de Paris, peuvent y accéder pour repérer les logements vides. Il distingue la vacance de courte durée de la vacance de longue durée. Selon ce fichier, Paris comptait 26 264 logements privés vides depuis plus de deux ans au 1er janvier 2025, soit environ 2,3 % du parc privé. Toutes durées confondues, le même fichier recense 105 785 logements privés vacants. La taxe frappe dès un an de vacance, et les logements sociaux en sont exclus. L'adjoint au logement ne dit pas d'où viennent ses 80 000.

L'exemple choisi par la Ville est tout aussi trompeur. Pour un 30 m² vide dans le 17e, elle annonce 790 € avant la réforme, puis 1 400 € en 2027 et 2 800 € à partir de 2028. Ces trois montants correspondent à une même valeur locative d'environ 4 660 € : 790 €, c'est le montant au taux de 17 % de la première année de vacance. Dès la deuxième année, l'ancienne taxe était déjà à 34 %, soit environ 1 590 € pour ce logement.

Vacance subie : ni taxe sur la vacance, ni taxe foncière

La taxe n'est pas due lorsque la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire, par exemple un logement mis en location ou en vente au prix du marché sans trouver preneur. Pour un logement normalement destiné à la location, le propriétaire peut aussi obtenir un dégrèvement de taxe foncière pour la période de vacance, à trois conditions : la vacance est indépendante de sa volonté, elle dure au moins trois mois et elle concerne tout le logement ou une partie susceptible d'être louée séparément.

Vide ou meublé : 77 € d'écart aujourd'hui, 2 537 € à partir de 2028

Un logement inoccupé mais « meublé conformément à sa destination d'habitation » relève de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Quelques meubles ne suffisent pas : le logement doit être réellement habitable. À Paris, cette taxe atteint 33,187 %, majoration de 60 % comprise, soit 3 140 € par an pour un 70 m². Avec l'ancienne taxe à 34 %, l'écart entre vide et meublé est de 77 €. Avec la nouvelle à 60 %, il passera à 2 537 €. Ce calcul suppose que l'administration maintienne pour la nouvelle taxe la doctrine qui exclut les logements meublés de l'ancienne.

Les contradictions de l'adjoint au logement

Vendez ? Jacques Baudrier écrit lui-même que les logements hérités puis vendus sont « rachetés dans le meilleur des cas par des propriétaires occupants, au pire ils deviennent des résidences secondaires ». Dans le premier cas, tant mieux. Dans le second, le logement reste inoccupé, il change seulement de case fiscale, et la taxe n'a rien résolu.

Louez ? Il constate que les prix sont « structurellement beaucoup trop élevés pour que ces héritiers trouvent un intérêt à louer ». Pourtant, la Ville a porté le taux communal de la taxe foncière de 13,50 % à 20,50 % en 2023, soit +52 %, et elle encadre les loyers. La taxe punit la vacance, elle ne fabrique pas de locataires.

Sa taxe fabrique l'optimisation. Le 24 septembre, il écrit que la taxe sur les logements vacants « est maintenant deux fois plus élevée que celle sur les résidences secondaires » et que, « pour éviter une optimisation fiscale », il faut augmenter aussi la seconde. Il reconnaît donc que sa taxe pousse les propriétaires à changer de case fiscale. Or un logement meublé et vide reste vide. Sa réponse : taxer encore davantage.

Aujourd'hui, à Paris, plus aucun statut n'échappe à la hausse. Le logement vide est surtaxé. Le meublé et la résidence secondaire sont majorés de 60 %. Le bailleur paie une taxe foncière alourdie et ses loyers sont encadrés. Ce n'est pas une politique du logement. C'est une politique de rendement.

« La délibération de la Ville dit 150 000 logements vacants, son site 139 075, son adjoint 80 000 vraiment visés. Le fichier LOVAC de l'État, auquel la Ville peut accéder, en compte 26 264 vides depuis plus de deux ans. Quand on surtaxe les Parisiens, on commence par avoir les bons chiffres », déclare Manon Bellin, avocate fiscaliste et cofondatrice d'orka.tax.

« Qu'un logement vendu soit habité par son acheteur, tant mieux. Ce n'est pas le sujet. Le sujet, c'est une politique qui se contredit. L'adjoint au logement reconnaît lui-même que sa taxe crée une optimisation fiscale. Il constate que les héritiers ne veulent plus louer, et la Ville rend la location toujours plus chère et plus contrainte. On taxe le vide, le meublé, la résidence secondaire et le bailleur. Au bout du compte, aucun logement de plus n'est loué », ajoute Manon Bellin.

« Beaucoup de propriétaires paient depuis des années sur une valeur locative fautive sans le savoir. Avec la nouvelle taxe, chaque erreur coûte plus cher. Une baisse de 20 % de la valeur locative fait économiser 1 395 € par an sur un 70 m² vacant », précise Gary Cahn, cofondateur d'orka.tax.

Corriger sa valeur locative : un levier sur trois impôts

Sur plus de 2 000 biens vérifiés par orka.tax, 87 % des avis de taxe foncière étaient surévalués. Une valeur locative erronée gonfle la taxe foncière, mais aussi la taxe sur la vacance et la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, qui reposent sur la même base.

Une baisse de 20 % de la valeur locative fait économiser chaque année, pour un logement vacant (taxe foncière et taxe sur la vacance à 60 %), 690 € sur un studio et 1 395 € sur un 70 m² ; pour un logement meublé (taxe foncière et taxe d'habitation sur les résidences secondaires), 438 € sur un studio et 887 € sur un 70 m².

À propos d'orka.tax

orka.tax a été créée par Manon Bellin et Gary Cahn, avocats fiscalistes. La plateforme recalcule la valeur locative cadastrale d'un logement à partir de sa fiche d'évaluation et la compare à celle retenue par l'administration. Le propriétaire dispose ainsi des éléments pour déposer sa réclamation.

Contact presse

Agence Diffusis, Dominique Fresnaye · 06 25 78 54 54 · dominique@diffusis.com