

**TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES**  
**Prolongation par les départements de la durée d'exonération des logements à usage locatif appartenant aux organismes HLM et SEM.**

**(CGI, article 1586 A extrait)**

*"Pour les logements à usage locatif appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, le département peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, prolonger, pendant une durée qu'il détermine, la durée des exonérations mentionnées aux articles 1384 et 1384 A et au paragraphe II bis de l'article 1385 pour la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue à son profit."*

**(CGI, article 1384)**

*"I. Les constructions neuves affectées à l'habitation principale sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement lorsqu'elles ont fait l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré.*

*Cette exonération ne s'applique qu'aux parties de l'immeuble réellement occupées par les logements à loyer modéré.*

*II. Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit produire une demande dans les quatre mois de l'ouverture des travaux, selon les modalités fixées par décret.*

*III. L'exonération cesse de plein droit si par suite de transformations ou d'agrandissements, l'immeuble perd le caractère d'une habitation à loyer modéré."*

**(CGI, article 1384 A )**

*" I. Les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat, prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.*

*L'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code, et qu'ils bénéficient des dispositions des 2, 3 ou 5 du I de l'article 278 sexies. Pour les constructions visées au 5 de l'article 278 sexies, le taux de 50 % est ramené à 30 %. En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique et à La Réunion, l'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions financées dans les conditions prévues aux articles R. 331-14 à R. 331-16 ou aux articles R. 372-9 à R. 372-12 du code de la construction et de l'habitation, la condition de financement s'apprécie en tenant*

*compte des subventions versées par l'Etat, L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.*

*Toutefois, la durée de l'exonération est ramenée à dix ans pour les logements en accession à la propriété pour la réalisation desquels aucune demande n'a été déposée avant le 31 décembre 1983.*

*Cette exonération ne s'applique pas aux logements financés au moyen de l'avance remboursable ne portant pas intérêt prévue par l'article R. 317-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*I bis. Pour les constructions de logements visées au deuxième alinéa du I et pour lesquelles l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1er janvier 2002, la durée de l'exonération est portée à vingt ans lorsque ces constructions satisfont à au moins quatre des cinq critères de qualité environnementale suivants :*

- a. modalités de conception, notamment assistance technique du maître d'ouvrage par un professionnel ayant des compétences en matière d'environnement ;*
- b. modalités de réalisation, notamment gestion des déchets du chantier ;*
- c. performance énergétique et acoustique ;*
- d. utilisation d'énergie et de matériaux renouvelables ;*
- e. maîtrise des fluides.*

*Pour bénéficier de cette durée d'exonération, le redevable de la taxe doit joindre à la déclaration prévue par l'article 1406 un certificat établi au niveau départemental par l'administration chargée de l'équipement constatant le respect des critères de qualité environnementale de la construction.*

*La définition technique de ces critères, le contenu ainsi que les modalités de délivrance du certificat sont fixés par décret en Conseil d'Etat.*

*I ter. - Pour les constructions de logements mentionnées au deuxième alinéa du I, la durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans, lorsqu'elles bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.*

*II. Pour les logements en accession à la propriété situés dans un groupe d'immeubles ou un ensemble immobilier faisant l'objet des mesures de sauvegarde prévues aux articles L. 615-1 à L. 615-5 du code de la construction et de l'habitation, la durée d'exonération mentionnée au I est prolongée de cinq ans.*

*Avant le 31 décembre de chaque année, la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation adresse à la direction des services fiscaux du lieu de situation de ces logements la liste des logements et de leurs propriétaires répondant aux conditions mentionnées au premier alinéa.*

*III. - Les constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet d'un contrat de location-accession en application de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement lorsqu'elles font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département. L'exonération est maintenue pour la période restant à courir lorsque le locataire-accédant lève l'option, le cas échéant jusqu'à la date de cession du logement, ou lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat ou qu'il est remis*

*en location en faisant l'objet d'une convention prévue par l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation."*

**(CGI, article 1385 extrait)**

*" I. L'exonération prévue à l'article 1383 est portée à vingt-cinq ans ou à quinze ans pour les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction à usage d'habitation achevées avant le 1er janvier 1973, suivant que les trois quarts au moins de leur superficie totale sont ou non affectés à l'habitation.*

*II. L'exonération de vingt-cinq ou de quinze ans s'applique, quelle que soit la date de leur achèvement, aux immeubles vendus dans les conditions prévues par le titre VI du livre II de la première partie du code de la construction et de l'habitation, relatif aux ventes d'immeubles à construire, par acte authentique passé avant le 15 juin 1971, ou attribués à un associé en exécution d'une souscription ou acquisition de parts ou d'actions ayant acquis date certaine avant le 15 juin 1971, à condition que les fondations des immeubles aient été achevées avant cette dernière date, les constatations de l'homme de l'art en faisant foi.*

*II bis. A compter de 1984, la durée de l'exonération de vingt-cinq ans mentionnée aux I et II est ramenée à quinze ans, sauf en ce qui concerne les logements à usage locatif appartenant aux organismes visés à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation et ceux qui, au 15 décembre 1983, appartiennent à des sociétés d'économie mixte dans lesquelles, à cette même date, les collectivités locales ont une participation majoritaire, lorsqu'ils ont été financés à l'aide de primes ou prêts bonifiés du crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique.*

*III. Pour l'application des dispositions du présent article, les habitations d'agrément, de plaisance ou servant à la villégiature ne sont pas considérées comme affectées à l'habitation."*

**COMMENTAIRES**

Les conseils généraux ont la possibilité de prolonger, pour la seule part départementale, les exonérations de longue durée prévues aux articles [1384](#), [1384 A](#) et [1385-II bis](#) du Code général des impôts c'est-à-dire pour :

- les logements locatifs exonérés pendant 15 ans en application de l'article 1384 du code général des impôts (logements financés à l'aide de prêts propres aux HLM) ;
- les logements exonérés pendant 15 ans en vertu de l'article 1384 A du code général des impôts (logements financés à l'aide de prêts locatifs aidés par l'Etat) ;
- les logements exonérés pendant 25 ans en application du II bis de l'article 1385 du code général des impôts.

Trois conditions sont requises pour que les logements puissent bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1586 A relative à :

- la situation des logements au regard de la taxe foncière des propriétés bâties :

\* les logements doivent, l'année précédant celle de la première application du régime prévu à l'article 1586 A du code général des impôts, bénéficier de l'une des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384, 1384 A ou au II bis de l'article 1385.

\* S'agissant d'une prolongation de l'exonération antérieure, les logements doivent également remplir, au cours de chacune des années au titre desquelles l'article 1586 A du code général des impôts est appliqué, les conditions d'exonération requises pour le maintien des régimes d'exonération des articles 1384, 1384 A et 1385-II bis

- la qualité du propriétaire : les logements doivent appartenir à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à des sociétés d'économie mixte.

Cette condition doit être remplie au 1<sup>er</sup> janvier de la première année d'application de l'exonération prévue à l'article 1586 A et au 1<sup>er</sup> janvier de chacune des années de la période d'exonération.

- l'affectation des logements : les logements doivent être à usage locatif.

Cette condition doit être remplie au 1er janvier de la première année d'application de l'exonération prévue à l'article 1586 A, ainsi qu'au 1er janvier de chacune des années de la période d'exonération.

Sont donc exclus :

\* les logements construits en vue de la location mais n'ayant plus cette affectation au 1er janvier de l'une des années visées ci-dessus ;

\* les logements faisant l'objet de contrats de location-attribution ou de location-vente visés à l'article 1378 quinquies du code général des impôts (il ne s'agit pas de logements locatifs).

Le bénéfice de l'exonération prévue à l'article 1586 A est subordonnée au vote d'une délibération par le conseil général.

Cette délibération, à prendre avant le 1er octobre d'une année pour être applicable au 1er janvier suivant, fixe la durée de la prolongation de l'exonération pour un nombre entier d'années. Elle doit être identique pour tous les immeubles d'une même catégorie et s'applique sur tout le territoire du département.

Elle demeure valable, tant qu'elle n'a pas été modifiée ou rapportée.

**EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL GENERAL**

du Département de

\_\_\_\_\_

séance du

\_\_\_\_\_

M..... le Président du Conseil Général expose les conditions dans lesquelles le département peut décider de la prolongation la durée des exonérations mentionnées aux articles 1384 et 1384 A et au II bis de l'article 1385 du Code général des impôts en application des dispositions de l'article 1586 A du même code.

(Exposé des motifs qui conduisent à la proposition)

Le conseil général, après en avoir délibéré, décide, pour la part qui lui revient, la prolongation de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue à l'article 1586 A du code général des impôts pour les catégories d'immeubles suivants :

\* les logements locatifs exonérés pendant 15 ans en application de l'article 1384 du code général des impôts (logements financés à l'aide de prêts propres aux HLM) pour une durée de :.....ans.....<sup>(1)</sup>

\* les logements exonérés pendant 15 ans en vertu de l'article 1384 A du code général des impôts (logements financés à l'aide de prêts locatifs aidés par l'Etat) pour une durée de :.....ans..... (1)

\* les logements exonérés pendant 25 ans en application du II bis de l'article 1385 du code général des impôts pour une durée de :.....ans.....(1)

Il charge M..... le président du conseil général de notifier cette décision aux services préfectoraux.

---

<sup>(1)</sup> **Rayer s'il y a lieu les mentions inutiles**