

**Circulaire UHC/QC2 n° 2005-71 du 28 novembre 2005 relative à l'application de l'article 1384 A-I bis du code général des impôts, portant à vingt ans la durée d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les constructions de logements neufs à usage locatif respectant certains critères de qualité environnementale**

NOR : *SOCU0510383C*

*Textes sources :*

Loi de finances pour 2002, n° 2001-1275 du 28 décembre 2001, art. 90 ;

Décret n° 2005-1174 du 16 septembre 2005 relatif aux critères de qualité environnementale exigés des constructions pour bénéficier de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue au I bis de l'article 1384 A du code général des impôts et modifiant son annexe II. Arrêté du 16 septembre 2005 pris en application de l'article 310-0 H de l'annexe II au code général des impôts et modifiant l'annexe IV à ce code.

*Le directeur général à Mesdames et Messieurs les préfets départementaux (direction départementale de l'équipement [pour attribution]) ; Mesdames et Messieurs les préfets régionaux (direction régionale de l'équipement, centre d'études techniques de l'équipement, agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ANPEEC, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, direction des affaires économiques et internationales, conseil général des ponts et chaussées, mission interministérielle d'inspection du logement social [pour information]).*

La présente circulaire a pour objectif de vous apporter des éléments pour instruire les dossiers présentés par les maîtres d'ouvrage de logements locatifs sociaux en vue d'obtenir une exonération prolongée de cinq ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Afin de promouvoir la qualité environnementale dans le logement neuf à caractère social, l'article 90 de la loi de finances pour 2002 a modifié l'article 1384 A du code général des impôts (CGI) en introduisant un I bis.

L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été portée de 15 à 20 ans pour les logements sociaux visés au deuxième alinéa du I de cet article, s'ils satisfont à au moins quatre des cinq critères de qualité environnementale suivants :

- modalités de conception de la construction ;
- modalités de réalisation de la construction ;
- performances énergétique et acoustique ;
- utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables ;
- maîtrise des fluides.

Le décret n° 2005-1174 du 16 septembre 2005 et un arrêté du même jour ont précisé les modalités de mise en œuvre de cette disposition législative.

## **1. Champ d'application**

1.1. Les logements sociaux visés au deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI sont les logements neufs financés à plus de 50 % par un prêt locatif social (PLS), un prêt locatif à usage social (PLUS) ou un prêt locatif aidé d'insertion (PLA-I) ; ce pourcentage est ramené à 30 % pour les logements sociaux dont le maître d'ouvrage ne possède que l'usufruit.

1.2. L'article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a porté la durée de l'exonération de TFPB de 15 à 25 ans pour les constructions de logements sociaux neufs à usage locatif bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

D'autre part, il a étendu l'exonération prévue par le deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du CGI, dans les départements d'outre-mer, aux logements financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt logement locatif social (LLS), un prêt logement locatif très social (LLTS) ou un prêt locatif social spécifique aux DOM (PLS-DOM).

Il en résulte que peuvent bénéficier de l'exonération de 20 ans prévue par le I bis de l'article 1384 A du CGI :

- d'une part, les constructions de logements sociaux réalisées en métropole et dans les DOM pour lesquelles l'ouverture de chantier est intervenue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002 et qui ont fait l'objet d'une décision de subvention ou de prêt aidé au plus tard le 30 juin 2004 ;
- d'autre part, les constructions de logements sociaux réalisées en métropole et dans les DOM pour lesquelles la décision de subvention ou de prêt interviendra à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

## **2. Procédures de mise en œuvre**

2.1. La seule certification de produit qui est susceptible de répondre aux conditions du I de l'article 310-0 H bis de l'annexe II au CGI est la certification « Habitat Environnement » qui a été mise en place en avril 2003, et qui est déclinée en profils dont les référentiels correspondent pour certains aux critères de l'article 310-0 H.

La certification a été délivrée jusqu'au 31 septembre 2004 par l'association Qualitel et depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2004 par sa

filiale Cerqual. Ce sont des organismes certificateurs répondant aux conditions posées par le I de l'article 310-0 H *bis*.

2.2. Le maître d'ouvrage d'une construction qui répond aux conditions visées en 1 et qui a obtenu ou obtient la certification mentionnée en 2.1 correspondant à quatre des cinq critères de l'article 310-0 H, transmet à la DDE l'attestation mentionnée au deuxième alinéa de l'article 310-0 H *bis* qui est délivrée par Qualitel ou Cerqual.

Cette attestation doit indiquer que la construction qui a obtenu la certification respecte au moins quatre des cinq critères définis à l'article 310-0 H et que le maître d'ouvrage a pris toutes dispositions pour que la construction satisfasse à ces quatre critères.

La DDE délivre alors le certificat visé au deuxième alinéa du I de l'article 310-0 H *bis* au maître d'ouvrage. Ce certificat, qui est joint à la déclaration prévue par l'article 1406 du CGI, est adressé par le propriétaire (qui peut, le cas échéant, être le maître d'ouvrage) au centre des impôts foncier du lieu de situation de la construction.

2.3. Le maître d'ouvrage d'une construction en cours de réalisation ou achevée à la date de publication du décret n° 2005-1174, répondant aux conditions visées en 1 et respectant au moins 4 des 5 critères de l'article 310-0 H, mais qui n'a pas obtenu de certification correspondante, peut déposer auprès de la DDE le dossier prévu à l'article 2 du décret susvisé.

Ce dépôt doit être effectué avant le 18 janvier 2006.

Après avoir vérifié que le dossier répond aux conditions mentionnées au I de l'article 2 du décret, la DDE établit le certificat dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Le maître d'ouvrage transmet le certificat au centre des impôts foncier du lieu de situation de la construction dans le délai d'un mois. Toutefois, lorsque la date limite de production de la déclaration prévue par l'article 1406 du CGI est postérieure à celle de production du certificat (18 avril 2006), le certificat est transmis avec cette déclaration.

2.4. Si postérieurement à la délivrance du certificat délivré par la DDE, il est constaté, lors d'un contrôle réalisé par un agent assermenté de cette direction, le non-respect par le maître d'ouvrage de l'un des critères figurant dans le certificat, ce constat fait l'objet sans tarder d'un signalement par la DDE au centre des impôts foncier du lieu de situation de la construction.

### **3. Contenu des notes mentionnées à l'article 2 du décret n° 2005-1174**

Dans les cas mentionnés au 2.3, le maître d'ouvrage doit déposer un dossier indiquant les critères qu'il a retenus et contenant au moins les notes correspondantes à ces critères, telles qu'elles sont définies à l'article 2 du décret n° 2005-1174.

Ces notes peuvent s'appuyer sur les dispositions de l'article 310-0 H de l'annexe II au CGI et sur l'arrêté d'application du 16 septembre 2005, en montrant comment les exigences indiquées sont satisfaites. Elles doivent être adaptées à l'état d'avancement de la réalisation de l'opération et rester simples dans leur contenu, ne pouvant pas être équivalentes au dossier déposé dans le cadre d'une certification. Elles peuvent être accompagnées des copies de pièces des marchés montrant que le maître d'ouvrage a effectivement pris en compte les exigences du décret.

Pour le ministre et par délégation :  
*Le directeur général de  
l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,*  
A. Lecomte