



# ZFU - TERRITOIRES ENTREPRENEURS ET MESURES FISCALES DE SOUTIEN AUX COMMERCES DE PROXIMITÉ

Février 2015

## CONTEXTE

Le dispositif zones franches urbaines (ZFU) a été créé par la **loi du 14 novembre 1996** pour redynamiser des quartiers de la politique de la ville présentant un cumul de difficultés particulièrement marqué. L'objectif était d'y maintenir ou de créer des activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services, de les ouvrir sur l'extérieur pour y accroître la mixité fonctionnelle et sociale, ainsi que d'améliorer la situation de l'emploi local. Les ZFU constituent donc un dispositif structurant du volet économique de la politique de la ville.

**La loi de finances pour 2012 avait prévu l'extinction au 31 décembre 2014** des exonérations fiscales (exonérations d'impôt sur les bénéfices et d'impôts locaux) et sociales dont peuvent bénéficier les entreprises qui se créent ou qui s'implantent dans une des 100 zones franches urbaines (ZFU) [Voir carte], les exonérations en cours se poursuivant toutefois jusqu'à leur terme.

La suppression d'un tel soutien au développement d'activités économiques, et par là même d'emplois, au sein des quartiers prioritaires n'était pas envisageable pour le gouvernement alors que leurs habitants sont massivement affectés par le chômage et le sous-emploi. Le dispositif d'exonération devait cependant évoluer afin d'en augmenter l'impact et d'en réduire les effets d'aubaine.

C'est pourquoi, en cohérence avec le rapport de la commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale de mai 2013 et l'avis du Conseil économique, social et environnemental de janvier 2014 qui s'est prononcé à l'unanimité pour la poursuite du dispositif dans un cadre refondu, le gouvernement a proposé au Parlement de prolonger le dispositif en le réformant dans le sens d'une plus grande efficacité.

Cette réforme ZFU - territoires entrepreneurs qui concerne l'exonération d'impôt sur les bénéfices a été adoptée dans le cadre de **loi de finances rectificative pour 2014** pour une entrée en vigueur au **1er janvier 2015**. De plus, dans le cadre du renforcement du volet développement économique de la politique de la ville, il a été décidé des mesures d'exonération d'impôts locaux concernant spécifiquement le **soutien à l'activité commerciale de proximité** dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

[Article 48 et 49 de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029990432&dateTexte=&categorieLien=id>]

# LES ZFU - TERRITOIRES ENTREPRENEURS

## Une réforme visant à faire du développement économique un pilier prioritaire de la nouvelle politique de la ville

Le nouveau dispositif ZFU - territoires entrepreneurs s'articule autour de 2 axes :

### › Une stratégie globale de développement

Afin qu'il se présente comme un réel atout, le dispositif d'exonération d'impôt sur les bénéfices refondu dans les ZFU - territoires entrepreneurs s'appuie désormais sur une **stratégie globale de développement économique des quartiers prioritaires** inscrite dans un **contrat de ville**. Prévus par la **loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine**, ces contrats mobilisent l'ensemble des acteurs de l'écosystème à l'échelle intercommunale (services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, Caisse des dépôts et consignations, organismes consulaires, réseaux d'accompagnement à la création d'entreprises, Bpifrance et autres acteurs du financement, service public de l'emploi, entreprises, etc.).

Dans cette logique, les exonérations d'impôt sur les bénéfices sont ouvertes pour les entrepreneurs qui se créent ou qui s'implantent dans ces zones pendant toute la durée des **contrats de ville**, soit jusqu'au **31 décembre 2020**, leur bénéfice n'étant toutefois subordonné à la signature de ces contrats que pour les activités s'implantant en ZFU - territoire entrepreneur à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2016**.

### › Un dispositif d'exonération renouvelé

Dans les 100 ZFU - territoires entrepreneurs, les entreprises s'y créant ou s'y implantant bénéficient pendant une période de **8 ans suivant le début de l'activité**, d'une exonération d'**impôt sur les bénéfices** (impôt sur les sociétés ou sur le revenu). Elle est accordée à taux plein durant 5 années puis à taux dégressifs soit : 60 % la 6<sup>ème</sup> année, 40 % la 7<sup>ème</sup> année, et enfin 20 % la 8<sup>ème</sup> année.

**Les bénéfices réalisés par des activités exercées hors d'une ZFU - territoire entrepreneur sont exclus de l'exonération et soumis aux règles générales.** Néanmoins, lorsque l'activité **non sédentaire** d'un contribuable est implantée exclusivement dans une ZFU - territoire entrepreneur mais est exercée en tout ou partie en dehors d'une telle zone, l'exonération s'applique à la totalité du bénéfice réalisé si ce contribuable :

- emploie **au moins un salarié sédentaire à temps plein ou équivalent, exerçant ses fonctions dans les locaux affectés à l'activité ;**
- ou réalise **au moins 25 % de son chiffre d'affaires auprès de clients situés dans les ZFU - territoires entrepreneurs.**

Nota : Une activité non sédentaire se caractérise par son exercice en grande partie à l'extérieur des locaux professionnels. Il s'agit donc en pratique des entreprises dont l'activité s'exerce principalement, voire exclusivement, chez leurs clients ou patients ou dans des espaces publics (praticiens médicaux ou paramédicaux à domicile, certaines activités du bâtiment, certaines activités de service aux entreprises telles que les activités de gardiennage, les exploitants de taxis, etc. )

Le plafond de l'allègement fiscal est fixé à **50 000 €** par période de **12 mois**. Ce plafond est en outre **majoré de 5 000 €** par nouveau salarié domicilié dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou dans une ZFU - territoire entrepreneur et embauché, à compter du 1er janvier 2015, à temps plein pendant au moins **6 mois**.

De plus, afin de garantir un impact réel pour les habitants des quartiers prioritaires, le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les bénéfices est conditionné à une **clause locale d'embauche** :

- au moins la moitié des salariés en CDI ou en CDD d'au moins 12 mois doit résider dans une ZFU - territoire entrepreneur ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville de l'unité urbaine dans laquelle est située la ZFU - territoire entrepreneur ;
- ou au moins la moitié des salariés embauchés en CDI ou en CDD d'au moins 12 mois depuis l'implantation de l'entreprise doit résider dans une ZFU - territoire entrepreneur ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville de l'unité urbaine dans laquelle est située la ZFU - territoire entrepreneur.

Ces conditions s'apprécient à la clôture de l'exercice ou de la période d'imposition au titre desquels l'exonération d'impôt est susceptible de s'appliquer.

Si l'entreprise transférée, reprise ou partie prenante d'une opération de concentration ou de restructuration a bénéficié de l'exonération applicable en ZFU, elle continuera à en bénéficier en déduisant la durée d'exonération déjà écoulee avant l'opération.

Source :

- Code général des impôts, CGI. - Article 44 octies A.

Nota : Le bénéfice de l'exonérations est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.

**Attention : Ces évolutions ne concernent que les nouvelles créations ou implantations.**

Les entreprises des zones franches urbaines bénéficiant actuellement d'exonérations fiscales et sociales les conservent dans des conditions inchangées jusqu'au terme du dispositif (et au maximum jusqu'en 2028 pour les entreprises de 5 salariés au plus dont les droits ont été ouverts avant le 31 décembre 2014).

## L'activité commerciale de proximité au coeur d'un écosystème de développement économique de la nouvelle politique de la ville

### > Un soutien spécifique à l'activité commerciale de proximité

Un soutien spécifique est apporté aux commerces de proximité qui remplissent un rôle essentiel pour la qualité de vie et l'attractivité des quartiers prioritaires.

Ainsi, dans l'ensemble des **1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville et sauf délibération contraire de la collectivité territoriale**, les micro-entreprises (moins de 10 salariés et chiffre d'affaires annuel ou total de bilan n'excédant pas 2 millions d'euros) ayant une activité commerciale bénéficient d'**une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)** pendant une période de 5 ans et de **cotisation foncière des entreprises (CFE)** pendant une période de 8 ans, elle est accordée à taux plein durant 5 années puis à taux dégressifs soit : 60 % la 6<sup>ème</sup> année, 40 % la 7<sup>ème</sup> année, et enfin 20 % la 8<sup>ème</sup> année . L'exonération de TFPB bénéficie au redevable légal de la taxe foncière, c'est-à-dire soit à l'exploitant lorsqu'il est propriétaire, usufruitier, emphytéote, preneur à bail à construction ou à réhabilitation, soit au bailleur dans les autres cas. Par conséquent, le bénéficiaire de l'exonération de TFPB peut être différent du bénéficiaire de l'exonération de CFE.

L'exonération de CFE est accordée dans la limite d'un montant revalorisé chaque année (77 089 € pour 2015).

**Attention :** Ces exonérations sont ouvertes aussi bien aux entreprises déjà implantées qu'à celles qui se créent ou qui s'implantent dans un de ces quartiers à compter du 1er janvier 2015.

Néanmoins, à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2016**, tant pour les établissements qui font l'objet d'une création que pour les immeubles rattachés à ces établissements, le bénéfice de ces exonérations est subordonné à la **signature d'un contrat de ville**.

En outre, pour la détermination de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), la valeur ajoutée des établissements bénéficiant de l'exonération de CFE fait l'objet, à la demande de l'entreprise, d'une exonération de même taux, dans la limite fixée au V de l'article 1586 nonies du CGI.

Nota : Le bénéfice des exonérations est subordonné au respect du règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission, du 18 décembre 2013, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.

Sources :

- décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la métropole.
- décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 fixant les périmètres des quartiers dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française.
- Code général des impôts, CGI. - Articles 1383 C ter, 1466 A, I septies et 1586 nonies, V.

**Les services fiscaux préciseront prochainement les modalités pratiques de mise en œuvre de ces exonérations.**

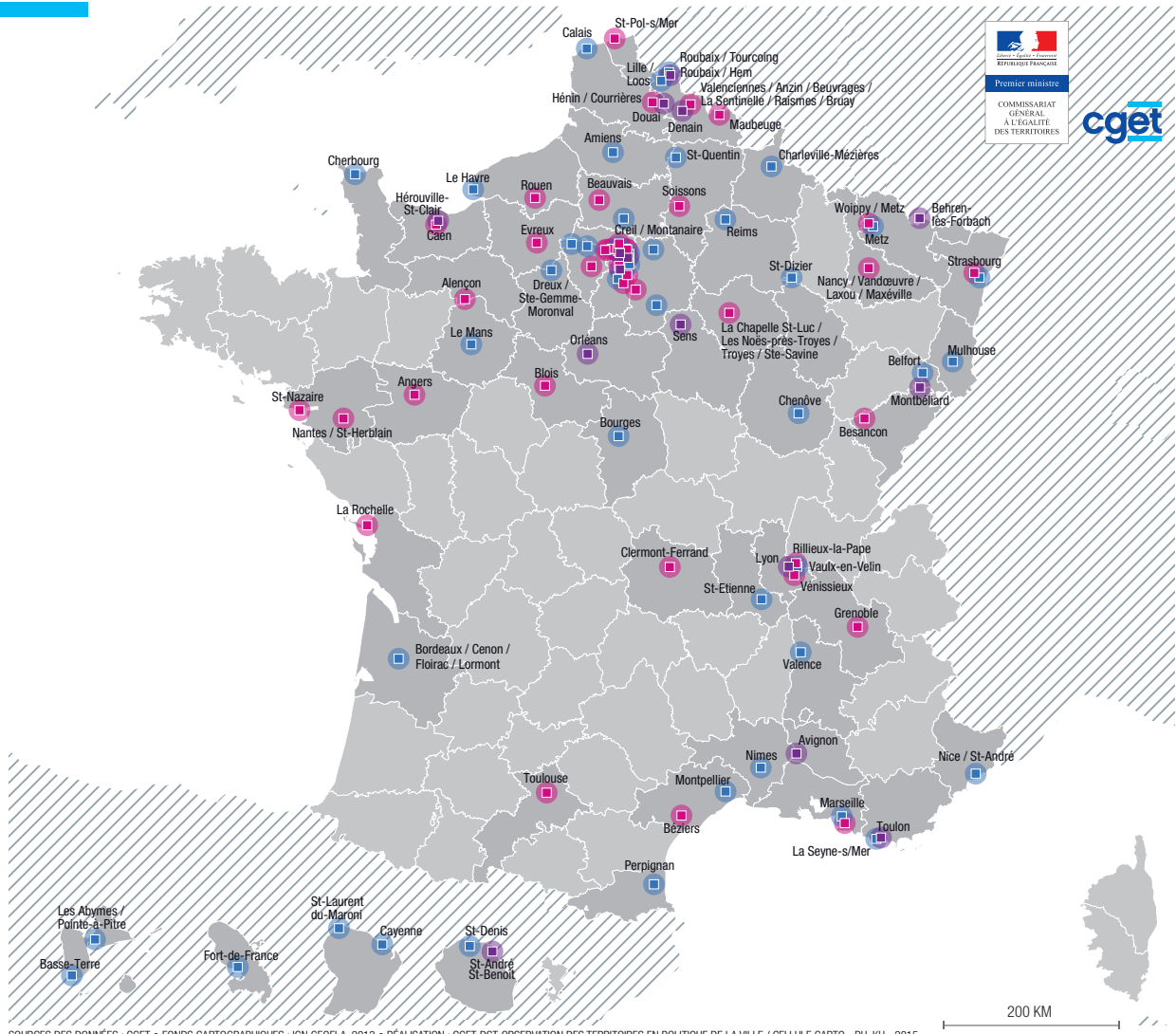
## CONCLUSION

Cette réforme illustre la volonté du gouvernement de faire du développement économique un axe prioritaire de la nouvelle politique de la ville. Elle se traduit par la mobilisation d'autres moyens significatifs comme l'enveloppe de 400 millions d'euros de la **Caisse des dépôts, le programme d'investissements d'avenir** (250 millions d'euros) et de **l'Epacera** pour des investissements dédiés à des projets immobiliers à vocation économique, le renforcement de l'offre de service et de la présence des réseaux d'accompagnement à la création et au développement d'entreprises ou encore la contribution de **Bpifrance**, et du fonds d'investissement à vocation sociale « Impact partenaires ».

C'est l'objectif des **contrats de ville** d'intégrer ces différents leviers d'actions avec les dispositifs de droit commun dans une stratégie partagée au service des quartiers prioritaires et de l'agglomération toute entière.

Voir la carte des  
**100 ZFU - Territoires  
entrepreneurs**  
en page suivante

# ANNEXE



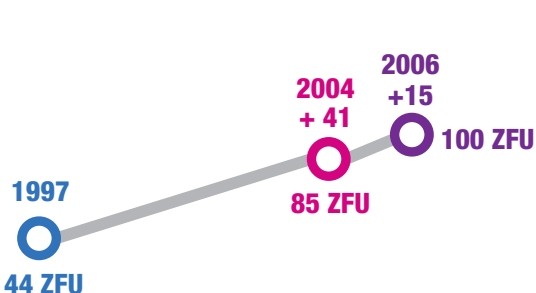
SOURCES DES DONNÉES : CGET • FONDS CARTOGRAPHIQUES : IGN GEOFLA, 2013 • RÉALISATION : CGET-DST-OBSERVATION DES TERRITOIRES EN POLITIQUE DE LA VILLE / CELLULE CARTO - PH, KH - 2015

## LES 100 ZFU-TERRITOIRES ENTREPRENEURS

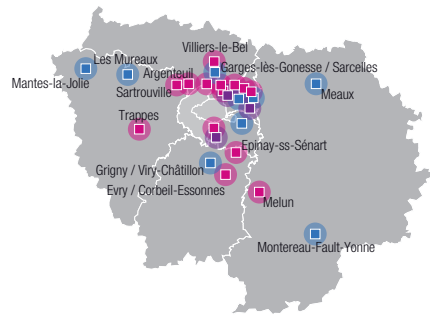
Dates de création des zones franches urbaines (ZFU)

- Au 1<sup>er</sup> janvier 1997
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2004
- Au 1<sup>er</sup> août 2006

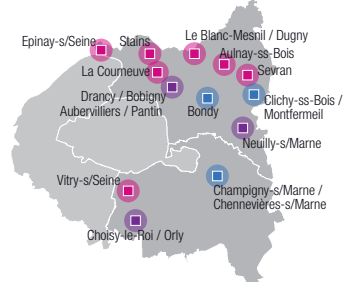
Département concerné par au moins une zone franche urbaine



### ZONES FRANCHES URBAINES EN ÎLE-DE-FRANCE



### ZONES FRANCHES URBAINES EN PETITE COURONNE PARISIENNE



**COMMISSARIAT GÉNÉRAL À L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES**  
DIRECTION DE LA VILLE ET DE LA COHÉSION URBAINE  
Bureau du développement économique et de l'emploi

**Contacts**

Sabine Thibaud  
sabine.thibaud@cget.gouv.fr

Nicolas Daubresse  
nicolas.daubresse@cget.gouv.fr