



Commissariat  
général  
à l'égalité  
des territoires



Saint-Denis, le 17/07/2015

**Bureau du développement  
économique et de l'emploi**

Dossier suivi par :  
Nicolas DAUBRESSE  
Chargé de mission  
Tél. : 01.85.58.60.80  
Courriel :  
[nicolas.daubresse@cget.gouv.fr](mailto:nicolas.daubresse@cget.gouv.fr)

**Bureau du renouvellement  
urbain et du cadre de vie**

Dossier suivi par :  
Jean-Philippe SURIAM  
Chargé de mission  
Tél. : 01 85 58 60 72  
Courriel :  
[jean-philippe.suriam@cget.gouv.fr](mailto:jean-philippe.suriam@cget.gouv.fr)

### Note d'information

## **Présentation des nouvelles mesures fiscales en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les domaines du développement économique et du renouvellement urbain et cadre de vie.**

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a refondé la géographie prioritaire de la politique de la ville, qui comporte 1500 quartiers prioritaires, et regroupe près de 4,7 millions d'habitants. Ces quartiers bénéficient dans les conditions suivantes, de mesures fiscales incitatives en faveur du développement économique et du renouvellement urbain et cadre de vie.

Les avantages fiscaux attachés aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), tels que définis par les décrets [n° 2014-1750](#) et [n° 2014-1751](#), sont consultables sur les sites internet du Géoportail (<http://www.geoportail.gouv.fr/actualite/270/carte-des-quartiers-prioritaire>) ou du système d'information géographique de la politique de la ville (<https://sig.ville.gouv.fr/>).

Cette aide technique à la visualisation est offerte à titre d'aide, mais n'emporte pas certification par les services du CGET de l'inclusion ou non d'une adresse ou d'un bâtiment au sein des QPV.

A ce titre, il vous est ainsi rappelé que seuls les services fiscaux (DDFIP) demeurent en charge de confirmer formellement l'inclusion ou non d'une adresse ou d'un bâtiment au sein des QPV.

## Mesures fiscales en faveur du développement économique des QPV

### Le soutien aux commerces et services de proximité

Afin de soutenir l'attractivité et le développement économique de ces quartiers urbains en difficulté, la loi de finances rectificative pour 2014 a instauré des exonérations de fiscalité locale en faveur des commerces et services de proximité.

Ces exonérations concernent la **cotisation foncière des entreprises (CFE)** et la **taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**.

Elles sont réservées aux très petites entreprises (TPE) qui exercent une activité commerciale (moins de 10 salariés et un chiffre d'affaires annuel ou un total de bilan n'excédant pas 2 millions d'euros). Elles sont mises en œuvre du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2020.

A compter du 1er janvier 2016, le bénéfice de ces exonérations est subordonné à la signature des contrats de ville.

Les modalités d'application de ce nouveau dispositif d'exonération de fiscalité locale sont précisées dans le Bulletin officiel des Finances publiques-Impôts (BOFiP-Impôts) du 19 juin 2015.

### Quelles sont les modalités d'application ?

Ces exonérations s'appliquent aux établissements existants au 1er janvier 2015 dans les QPV, ainsi qu'à ceux qui y font l'objet d'une création ou d'une extension entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2020.

Pour les établissements existants au 1er janvier 2015 souhaitant bénéficier de l'exonération de CFE pour 2015 et 2016, **la date limite de dépôt de la déclaration au titre de ces deux années est exceptionnellement reportée au 31 juillet 2015.**

De même, les contribuables souhaitant bénéficier de l'exonération de la TFPB au titre de l'année 2015 peuvent exceptionnellement souscrire une déclaration auprès du centre des impôts fonciers (CDIF) ou du service des impôts des particuliers (Sip) du lieu de situation des biens jusqu'au 31 juillet 2015.

### Quelles activités commerciales peuvent bénéficier des exonérations ?

La notion d'activité commerciale a été prise en compte au sens le plus large incluant donc des activités de service, gage de la volonté du Gouvernement de faire du développement économique un axe majeur de la nouvelle politique de la ville et une priorité des contrats de ville.

Sont ainsi considérés comme « activités commerciales » :

- les commerces alimentaires spécialisés (boulangeries, boucheries...)
- les commerces d'alimentation générale ;
- les supérettes et les supermarchés ;
- les commerces de gros ;
- les commerces de détail de bricolage,
- les commerces d'habillement, de chaussures, de maroquinerie, de parfumerie ;
- les pharmacies et les opticiens ;
- les librairies, les papeteries et les marchands de journaux ;

- les entreprises de spectacles vivants et les établissements cinématographiques ou de divertissement ;
- les activités bancaires, financières, d'assurances et immobilières ;
- les entreprises de commissions et de courtages ;
- les artisans (plombiers, électriciens...) ;
- les entreprises de transport, de manutention, de bâtiment et de travaux publics ;
- les garages automobiles ;
- ... (cf. BOFiP).

### En savoir plus

> Les modalités d'application de ce nouveau dispositif d'exonération sont précisées dans le Bulletin officiel des Finances publiques-Impôts (BOFiP-Impôts) du 19 juin 2015 :

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10033-PGP?branch=2>

## Les Zones franches urbaines (ZFU) – territoires entrepreneurs

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

### **Une stratégie globale de développement**

Le dispositif d'exonération d'impôt sur les bénéfices refondu dans les ZFU - territoires entrepreneurs s'appuie sur une stratégie globale de développement économique des quartiers prioritaires inscrite dans un contrat de ville. 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. Toutefois, à compter du 1er janvier 2016, le bénéfice de ces exonérations pour les entreprises s'implantant en ZFU -territoires entrepreneurs est subordonné à la signature des contrats de ville.

### **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.

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 QPV 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 QPV de l'unité urbaine dans laquelle est située la ZFU - territoire entrepreneur.

**Nota :** Le bénéfice de l'exonération 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, soit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, 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).

### En savoir plus

> Les modalités d'application de ce nouveau dispositif d'exonération sont précisées dans le Bulletin officiel des Finances publiques-Impôts (BOFiP-Impôts) du 01 juillet 2015:

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10125-PGP?branch=2>

> Atlas des zones franches urbaines - territoires entrepreneurs :

<https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/ZFU/>

### Mesures fiscales en faveur de la mixité sociale et de l'amélioration des conditions de vie des habitants dans les QPV

La loi de finances initiale pour 2015 a instauré des exonérations de fiscalité locale visant à favoriser l'accession sociale et à renforcer la qualité de service pour les locataires du parc social dans les QPV.

Deux dispositifs coexistent ainsi sur le périmètre des QPV: la TVA à taux réduit pour l'accession sociale à la propriété dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans une bande de 300 m les environnant et l'abattement de 30% sur la base fiscale de la TFPB des bailleurs sociaux.

- Le taux de TVA réduit s'applique aussi bien aux programmes immobiliers qu'aux particuliers dans le cas des livraisons à soi-même (LASM).
- Le bénéfice de l'abattement de TFPB concerne uniquement le parc des bailleurs sociaux dont les logements ont été financés à l'aide de subventions de l'Etat.

### La TVA à taux réduit pour l'accession sociale à la propriété

La loi de finances pour 2015 étend le régime de la TVA à taux réduit pour l'accession sociale<sup>1</sup> à la propriété existant depuis 2006 dans les quartiers ANRU à **l'ensemble des nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville** définis par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et à une bande de 300 mètres alentour, sans considération des limites communales.

### Objectif de la mesure

---

<sup>1</sup> Le taux réduit de TVA est de 5,5 % (au lieu de 20%) pour les territoires métropolitains, de 2,10% (au lieu de 8,50 %) pour la Guadeloupe, la Martinique, la Réunion. Les départements de la Guyane et de Mayotte ne bénéficient pas de ce dispositif de TVA à taux réduit car la TVA ne s'y applique pas.

L'extension du périmètre d'application de cette exonération fiscale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 favorise la production d'une offre de logements diversifiée dans les quartiers urbains en difficulté et le renforcement de leur attractivité résidentielle.

Cette mesure fiscale œuvre concrètement en faveur de plus de mixité sociale dans les quartiers prioritaires et l'extension du périmètre concerné, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, permet d'intensifier la dynamique nationale engagée dans ce domaine depuis 2006, date de mise en place du dispositif pour les zones ANRU.

### Quartiers concernés par la TVA à taux réduit

- **Pour les QPV**, le taux réduit s'applique, toutes conditions étant remplies par ailleurs, aux opérations pour lesquelles l'immeuble a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire dans un quartier prioritaire et faisant l'objet d'un contrat de ville (ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ce quartier) intervenant :
  - au plus tôt à compter du 1er janvier 2015, dès la date de signature du contrat de ville ;
  - au plus tard, jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le contrat de ville arrive à échéance ;
  - jusqu'au 31 décembre 2024, pour les QPV faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) 2014-2024.

S'agissant de l'exercice 2015, au cours duquel sont préparés et conclus les contrats de ville, il est admis que la condition d'existence du contrat de ville sera réputée remplie si le quartier prioritaire de la politique de la ville fait l'objet d'un **contrat cadre** présentant les orientations stratégiques sur les trois piliers du contrat de ville - cohésion sociale, renouvellement urbain et cadre de vie, développement de l'activité économique et de l'emploi - et signé par les autorités mentionnées au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, à savoir le représentant de l'Etat dans le département, le président de l'établissement public de coopération intercommunale et le ou les maires des communes concernés.

- **Pour les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine conclue au titre du programme national de rénovation urbaine (PNRU) 2004-2014**, ceux-ci continuent à bénéficier d'un taux réduit de TVA à taux réduit jusqu'à extinction de cette convention. Ce taux s'applique dans des conditions inchangées : de manière différenciée (de 5.5 à 7%), selon des périmètres (de 300 à 500 m des ZUS) et des modalités spécifiques précisées dans le tableau figurant ci-dessous.

<b>Quartiers concernés par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain  au titre du NPNRU 2014-2024  et Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat  de ville</b>		
<b>Périmètre d'application de la mesure</b>	<b>De 0 à 300m</b>	<b>Au-delà de 300m</b>
<b>A partir du 01/01/2015</b> - <i>Jusqu'en 2024 pour les quartiers concernés par une convention de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU 2014-2024</i> - <i>Jusqu'en 2020 pour les QPV faisant l'objet d'un contrat de ville</i>	<b>5,5%</b>	<b>20%</b>

### En savoir plus

> Les modalités d'application du dispositif de TVA à taux réduit, dont les plafonds de ressources et de prix de vente ouvrant droit au bénéfice du taux réduit, ainsi que les clauses anti spéculatives existant en la matière, sont précisées dans le Bulletin officiel des Finances Publiques (BOFIP-Impôts) du 6 mai 2015 :

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9970-PGP?branch=2>

> Liste des quartiers PNRU

<http://www.anru.fr/index.php/fre/Mediatheque/Publications/Quartiers-prioritaires-et-supplementaires>

> Liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain

<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030555954&dateTexte=&categorieLien=id>

## L'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La loi de finances pour 2015 a étendu l'abattement de 30% sur la base d'imposition à la TFPB dont bénéficiaient les bailleurs pour leur patrimoine situé en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) aux 1 500 QPV de métropole et d'outre-mer, définis respectivement par les décrets n°2014-1750 et n°2014-1751 du 30 décembre 2014.

### **Objectif de la mesure**

L'abattement sur la base d'imposition de la TFPB permet aux organismes Hlm de traiter les besoins spécifiques des QPV.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à poursuivre l'amélioration du niveau de qualité de service dans ces quartiers, en y renforçant leurs interventions au moyen notamment d'actions contribuant à la tranquillité publique, à l'entretien et à la maintenance du patrimoine, à l'amélioration du cadre de vie, à la participation des locataires.

### **Quartiers concernés par l'abattement de TFPB**

Cette mesure s'applique aux logements anciens, toutes les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat étant déjà exonérées de la TFPB pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

- Un régime transitoire a été mis en place pour l'année 2015, au cours de laquelle le bénéfice de l'abattement s'applique au patrimoine des bailleurs qui en avaient bénéficié en 2014, c'est-à-dire dans les anciennes ZUS ;
- Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les bailleurs signataires des contrats de ville bénéficieront de l'abattement pour l'ensemble de leur patrimoine social situé dans les 1 500 QPV pour la durée des contrats de ville (2015-2020).

### **Champ d'utilisation de l'abattement de TFPB pour l'amélioration de la qualité de vie urbaine**

Pour assurer le bon fonctionnement des quartiers en fonction des situations urbaines et sociales (sites rénovés, sites en chantier, sites en attente de rénovation, sites avec des particularités urbaines ou sociales...), les actions relevant de l'abattement de TFPB doivent soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion sociale, et de développement social en agissant sur :

- l'organisation d'une présence de proximité adaptée au fonctionnement social du quartier et le soutien aux personnels de proximité dans leur gestion des spécificités du patrimoine et des besoins des locataires,
- l'adaptation des modes et rythmes d'entretien et de maintenance aux usages et modes d'habiter,
- les dispositifs et les actions contribuant à la tranquillité résidentielle (dont la lutte contre l'occupation abusive des halls),
- les actions de développement social permettant de développer la concertation et le « vivre ensemble »,
- les petits travaux d'amélioration du cadre de vie (sécurité passive, réparation du vandalisme, ...)

## Inscription de l'abattement de TFPB dans les contrats de ville : les conventions d'utilisation de l'abattement

Conformément à la loi du 21 février 2014 précitée, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposant de QPV sur leur territoire doivent conclure un contrat de ville avec l'Etat, ses établissements publics, les bailleurs et l'ensemble des acteurs des collectivités, en mobilisant leurs moyens pour améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers concernés.

L'instruction ministérielle du 12 juin 2015 et le cadre national de référence annexé, prévoit l'élaboration d'une **convention d'utilisation de l'abattement de TFPB** signée entre l'Etat, les collectivités concernées et les bailleurs. Dans cette convention, chaque organisme Hlm, bénéficiaire de l'abattement de TFPB, devra identifier les moyens de gestion de droit commun qu'il met en œuvre, dans chaque quartier prioritaire, comparativement au reste du parc. La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB sera annexée au contrat de ville.

Elle a vocation à s'articuler avec les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP), pilotées par les collectivités locales et l'Etat, qui organisent et coordonnent les interventions pour répondre aux besoins spécifiques des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité, soutien aux personnels en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, développement social, sécurité). A ce titre, les actions des organismes Hlm prises en compte dans le cadre de l'abattement de TFPB font partie des programmes d'actions réalisées dans le cadre des démarches de GUP et s'inscriront ainsi dans le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du contrat de ville.

### En savoir plus

> L'article 1388 bis du Code général des impôts (CGI) régit les modalités d'application de l'abattement de TFPB dans les ZUS, et les QPV à compter du 1er janvier 2016.

> L'agenda Hlm 2015-2018, signé le 25 septembre 2014 entre l'Etat et l'USH a prévu l'élaboration d'un cadre national, déterminant les principes d'utilisation de l'abattement de TFPB. Il définit les modalités d'engagement et de suivi des actions entreprises, en contrepartie de cet avantage fiscal, pour améliorer la qualité de la vie urbaine dans les QPV. <http://www.territoires.gouv.fr/signature-de-l-agenda-2015-2018-entre-l-etat-et-l-ush>

> L'instruction ministérielle du 12 juin 2015, qui vous a été adressée en date des 15 et 26 juin 2015, précise les modalités d'élaboration de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB. Elle est accompagnée du cadre national de référence précité et d'une convention-type relative à l'exonération.