

ACTUALISATION DU CADRE FISCAL ET TERRITORIAL :

Remplacement du dispositif ZFU

Implantation des
entreprises en Quartiers Prioritaires
au 1^{er} janvier 2026

(Document synthétique non contractuel)

DESCRIPTIF DU PROJET

Les Zones Franches Urbaines (ZFU) constituaient un dispositif national de la politique de la ville visant à favoriser le développement économique dans des quartiers en difficulté. Créées à partir de 1997, elles concernaient des territoires caractérisés notamment par un niveau de chômage élevé, une forte proportion de jeunes et des difficultés socio-économiques marquées.

Ce dispositif a évolué en Zones Franches Urbaines – Territoires entrepreneurs (ZFU-TE) à partir de 2015, dans le cadre des contrats de ville.

Toutefois, ce régime anciennement codifié à l'article 44 octies A du code général des impôts a pris fin pour les nouvelles implantations au 31 décembre 2025. Depuis le 1er janvier 2026, le dispositif ZFU-TE est supprimé et remplacé par un nouveau cadre d'intervention.

LE NOUVEAU CADRE : LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

Les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) constituent désormais le zonage de référence pour les politiques publiques en faveur des territoires en difficulté.

Un nouveau dispositif d'exonérations fiscales, reprenant une logique proche de celle des ZFU, s'applique aux entreprises qui s'implantent dans ces quartiers entre 2026 et 2030.

Les entreprises éligibles peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur les bénéfices selon un régime dégressif :

- 100 % pendant les 5 premières années
- 60 % la 6e année
- 40 % la 7e année
- 20 % la 8e année

Ce dispositif vise à simplifier et unifier les aides économiques en direction des territoires prioritaires.

RAPPEL – LE PACTE DE RELANCE POUR LA VILLE

Le dispositif des ZFU s'inscrivait dans le cadre du Pacte de relance pour la ville, instauré par la loi n°96-987 du 14 novembre 1996. Celui-ci poursuivait plusieurs objectifs :

- Créer des activités et de l'emploi
- Assurer la paix publique
- Rétablir l'égalité des chances à l'école
- Rénover et diversifier les logements
- Renforcer les partenaires de la politique de la ville
- Améliorer le fonctionnement et la présence des services publics

CRITÈRES DE DÉFINITION

Zones franches urbaines-territoires entrepreneurs

Les ZFU étaient définies selon plusieurs critères objectifs :

- Une population supérieure à 10 000 habitants (ou 8 500 selon les générations de ZFU)
- Un taux de chômage supérieur de 25 % à la moyenne nationale
- Une proportion de jeunes élevée
- Une part importante de personnes non diplômées
- Un faible potentiel fiscal

Quartier prioritaire de la politique de la ville

- Niveau de revenu des habitants : Critère principal basé sur le revenu médian par unité de consommation
- Seuil national de pauvreté : le revenu médian est inférieur à un seuil fixé nationalement (environ 60 % du revenu médian national)
- Concentration de population à bas revenus : une forte concentration d'habitants en difficulté économique
- Population minimale : regroupe généralement au moins 1 000 habitants

Critères	ZFU – Territoires entrepreneurs	QPV (depuis 2026)
Statut	Dispositif supprimé	Dispositif en vigueur
Période	1997 – 2022	2026 – 2030 (actuel)
Logique	Zonage spécifique ZFU	Zonage unique national
Objectif	Attractivité économique ciblée	Simplification et élargissement
Aides fiscales	Oui (exonérations dégressives)	Oui (mécanisme similaire)

LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) À LE MANS MÉTROPOLE

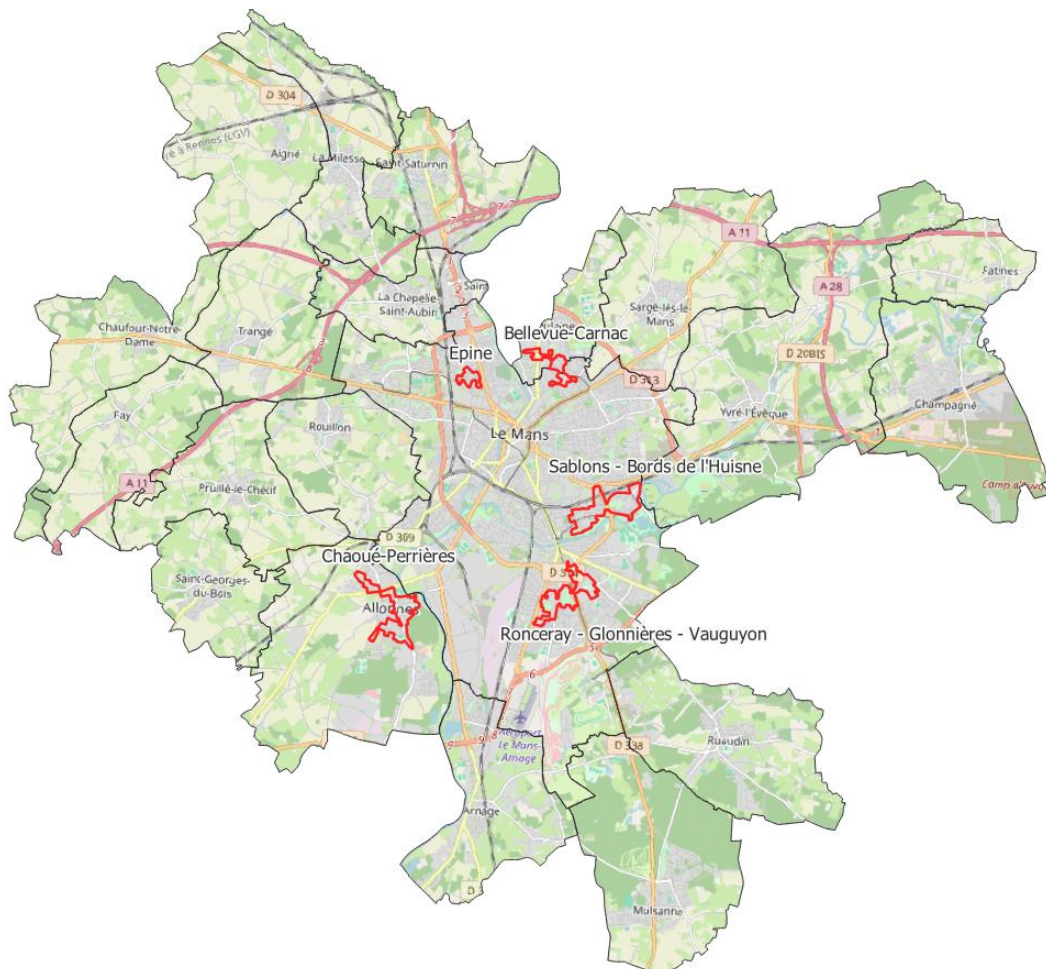
Situés principalement sur les communes de Le Mans, Allonnes et Couaines, les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) constituent aujourd’hui le principal zonage d’intervention en matière de politique de la ville et de développement économique.

Ils remplacent notamment le périmètre de l’ancienne Zone Franche Urbaine (ZFU) des Sablons, désormais intégrée dans un cadre plus large.

Dans le cadre de la géographie prioritaire actualisée au 1er janvier 2024, définie par décret, cinq quartiers prioritaires sont identifiés sur le territoire de Le Mans Métropole :

- Bellevue-Carnac
- Chaoué-Perrières
- Épine
- Ronceray – Glonnières – Vauguyon
- Sablons – Bords de l’Huisne

Ces quartiers concentrent une part importante des enjeux sociaux et économiques du territoire et bénéficient d’actions spécifiques dans le cadre du contrat de ville 2024–2030.



NOUVEAU DISPOSITIF EN QUARTIERS PRIORITAIRES (QPV)

Depuis le 1er janvier 2026, un nouveau régime d'exonération fiscale s'applique aux entreprises implantées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), en remplacement du dispositif des Zones Franches Urbaines (ZFU-TE).

CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Peuvent bénéficier de l'exonération d'impôt sur les bénéfices les entreprises qui remplissent l'ensemble des conditions suivantes :

- Être créées ou reprises entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2030
- Être implantées dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)
- Exercer une activité :
 - commerciale
 - artisanale
 - ou relevant d'une profession de santé
- Employer moins de 50 salariés
- Réaliser un chiffre d'affaires annuel hors taxes inférieur à 10 millions d'euros ou disposer d'un total de bilan inférieur à ce seuil
- Exercer une activité économique réelle dans le quartier

NATURE DE L'EXONÉRATION

L'exonération d'impôt sur les bénéfices (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés) est accordée selon un régime dégressif :

- 100 % pendant les 5 premières années
- 60 % la 6e année
- 40 % la 7e année
- 20 % la 8e année

ENTREPRISES DÉJÀ IMPLANTÉES

Les entreprises implantées avant le 1er janvier 2026 dans une ancienne Zone Franche Urbaine (ZFU-TE) continuent de bénéficier du régime d'exonération applicable à la date de leur implantation, pour la durée restant à courir.

FISCALITÉ LOCALE

En complément de l'exonération d'impôt sur les bénéfices, des dispositifs d'allègement de fiscalité locale peuvent être mobilisés.

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

Une exonération de CFE peut être accordée aux entreprises implantées en QPV, sous réserve d'une délibération de la collectivité territoriale compétente.

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Des exonérations de taxe foncière peuvent également s'appliquer, dans les conditions prévues par le Code général des impôts.

Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)

Lorsque l'entreprise bénéficie d'une exonération de CFE, une exonération de CVAE peut être accordée dans les mêmes proportions pour la part revenant aux collectivités.

LIENS UTILES POUR LES ENTREPRISES

CRÉER SON ENTREPRISE

- Service Public – Créer une entreprise

<https://entreprendre.service-public.fr>

- Guichet unique des formalités des entreprises

<https://formalites.entreprises.gouv.fr>

TROUVER DES AIDES

- Portail des aides aux entreprises (CCI)

<https://les-aides.fr>

- Moteur de recherche des aides publiques

<https://mesaidespubliques.infogreffe.fr>

S'IMPLANTER EN QUARTIER PRIORITAIRE (QPV)

- Informations officielles sur les dispositifs en QPV

<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F34020>

- Vérification de la zone :

[Les quartiers prioritaires](#)

FINANCEMENT ET FISCALITÉ

- Bpifrance Création (financement et accompagnement)

<https://bpifrance-creation.fr>

- Impôts des entreprises (DGFIP)

<https://www.impots.gouv.fr>

- Cotisation foncière des entreprises (CFE)

<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23547>

LES INTERLOCUTEURS

<p>Le Mans Métropole Direction Attractivité 75 Bd Marie et Alexandre Oyon - 72100 Le Mans Email : attractivite@lemans.fr</p>
<p>Direction Départementale des Finances Publiques de la Sarthe M. Samuel LERMITE, M. Philippe BERDER et Mme Esther LE MEUR Inspecteurs des finances publiques Correspondantes entreprises nouvelles - Pôle gestion fiscale Division du contrôle et du contentieux de l'impôt 33 avenue du Général de Gaulle 72038 Le Mans Cedex 9 Tél. : 02 43 43 58 81 Email : ddfip72.pgf.contentieux@dgfip.finances.gouv.fr</p>

REFERENCES

République française. (1996). Loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. Journal officiel de la République française.

<https://www.legifrance.gouv.fr>

République française. (2024). Code général des impôts – Article 44 octies A.

<https://www.legifrance.gouv.fr>

Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique.

(2026). Exonérations en zones franches urbaines (ZFU). <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31149>

Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique.

(2026). Nouvelle fiscalité pour soutenir l'activité économique dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. <https://entreprendre.service-public.fr/actualites>

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. (2024). La politique de la ville et les quartiers prioritaires (QPV). <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr>