

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la ville et du logement

Direction générale
des collectivités locales

Sous-direction de la cohésion
et de l'aménagement du territoire

Bureau de la politique de la ville
et de la rénovation urbaine

Circulaire du 27 MARS 2026

**relative aux nouvelles mesures d'incitation fiscale en faveur
du développement des activités économiques dans les quartiers prioritaires
de la politique de la ville**

NOR : VLOB2607471C

Le ministre de la ville et du logement

à

Mesdames et messieurs les préfets de région et de département

Mesdames et Messieurs les préfets délégués pour l'égalité des chances

Mesdames et Messieurs les sous-préfets chargés de la politique de la ville

Pour information :

Mesdames et messieurs les directeurs généraux des agences régionales de santé

Mesdames et messieurs les directeurs régionaux de l'économie, de l'emploi, du
travail et des solidarités et les directeurs départementaux de l'emploi, du travail et
des solidarités

Mesdames et messieurs les directeurs régionaux et départementaux des finances
publiques

Mesdames et messieurs les délégués du préfet

Référence	NOR : VLOB2607471C
Date de signature	27 MARS 2026
Émetteur	Ministère de la Ville et du Logement Direction générale des collectivités locales
Objet	Politique de la ville – Nouvelles mesures d'incitation fiscale en faveur du développement des activités économiques dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
Actions à réaliser	- Organiser l'information des élus locaux et des acteurs de l'accompagnement économique afin qu'ils se saisissent de la réforme pour agir sur le développement de leur territoire

	<ul style="list-style-type: none"> - Inciter à l'identification du foncier vacant disponible dans les quartiers pour l'installation de nouvelles activités - Inscrire cette réforme dans le déploiement du programme <i>Entrepreneuriat Quartiers 2030</i> et des autres mesures de soutien économique dans les quartiers urbains
Échéance	Application immédiate avec effet au 1 ^{er} janvier 2026
Contact utile	dgcl-sdcat-cat2@dgcl.gouv.fr
Nombre de pages	8 pages + 2 annexes

Résumé : La présente circulaire détaille les exonérations fiscales applicables aux activités implantées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville à compter du 1^{er} janvier 2026. Elle précise les modalités de l'animation locale du dispositif, laquelle repose sur le dialogue avec les collectivités territoriales et les acteurs de la sphère entrepreneuriale. Enfin, elle définit les modalités de suivi de la mesure.

Liste des annexes :

- Tableau de synthèse des dispositifs fiscaux applicables aux activités implantées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Tableau des dispositifs fiscaux non cumulables avec les exonérations du nouveau régime zoné des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Textes de référence :

- Article 42 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026
- Article 44 *octies* B, 1383 C *ter* et 1466 A, I *septies* du code général des impôts

Opposabilité concomitante : Oui Non

La circulaire est rendue opposable à la date indiquée sur le Bulletin officiel du pôle ministériel.

Publication : circulaires.legifrance.gouv.fr *Bulletin officiel*

Conformément aux orientations du comité interministériel des villes qui s'est tenu à Montpellier le 6 juin 2025, le Gouvernement soutient le développement économique des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), tout en répondant aux besoins des habitants de ces quartiers en matière d'accès aux services de proximité.

Dans ce cadre, l'article 42 de la loi de finances pour 2026 crée un article 44 *octies* B au sein du code général des impôts (CGI) et modifie d'autres dispositions du même code. Ces nouvelles dispositions prolongent, renforcent et simplifient les dispositifs fiscaux dont peuvent bénéficier les activités implantées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Elles étendent l'exonération d'impôt sur les bénéfices à tous les QPV et rendent plus lisibles les exonérations d'impôts locaux dans ces territoires.

En concentrant les aides fiscales dans les QPV, le Gouvernement encourage le maintien et la redynamisation de l'activité économique des quartiers urbains. **Ce nouveau zonage d'exonérations fiscales est désormais cohérent avec la géographie prioritaire de la politique de la ville actualisée au 1^{er} janvier 2024 pour l'Hexagone¹ et au 1^{er} janvier 2025 pour les Outre-mer².** Le Gouvernement contribue également à simplifier les démarches des entrepreneurs en harmonisant les exonérations fiscales qui relevaient de zonages différents, levant ainsi les freins aux créations et reprises d'activités commerciales, artisanales et de santé dans les QPV.

¹ Décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains

² Décret n° 2024-1212 du 27 décembre 2024 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, à Saint-Martin et en Polynésie française

La présente circulaire détaille les exonérations fiscales applicables au 1^{er} janvier 2026 aux activités créées ou reprises dans les QPV (1). Elle précise les modalités de l'animation locale du dispositif par les préfets (2), laquelle repose notamment sur le dialogue avec les collectivités territoriales et les acteurs de l'accompagnement économique. Enfin, elle définit les modalités de suivi de la mesure (3).

1. Dispositif de soutien aux activités implantées dans les QPV

1.1. État des régimes fiscaux zonés jusqu'au 31 décembre 2025

Jusqu'au 31 décembre 2025, les régimes fiscaux zonés rattachés à la géographie prioritaire de la politique de la ville s'appuyaient sur deux zonages :

- d'une part, les « zones franches urbaines – territoires entrepreneurs » (ZFU-TE) dans lesquelles s'appliquait une exonération d'impôt sur les bénéfices (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu), pour les entreprises de moins de 50 salariés ayant une activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale créée entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2025 (article 44 *octies* A du CGI) ;
- d'autre part, les quartiers prioritaires de la politique de la ville auxquels étaient adossées des exonérations d'impôts locaux en faveur des entreprises commerciales (taxe foncière sur les propriétés bâties ; cotisation foncière des entreprises ; et, jusqu'en 2024, cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) (articles 1383 C *ter*, 1388 *bis*, 1466 A I *septies* et 1586 *nonies* III du CGI).

Cependant, les entreprises n'avaient ainsi pas accès aux mêmes exonérations selon leur taille, leur activité ou leur localisation. La complexité et le manque de lisibilité, dus à la coexistence de ces deux dispositifs, ne permettaient pas de les rendre suffisamment attractifs auprès des porteurs de projets de création ou de reprise d'activité. Le Gouvernement a donc introduit une simplification de ces dispositifs dans la loi de finances pour 2026.

1.2. État des régimes fiscaux zonés depuis le 1^{er} janvier 2026

Depuis le 1^{er} janvier 2026, les QPV sont le zonage unique des dispositifs fiscaux d'incitation à l'installation et de développement de l'activité économique de la géographie prioritaire ; les ZFU-TE ne sont pas prorogées au-delà de cette date.

Toutefois, les activités créées jusqu'au 31 décembre 2025 dans l'un des zonages précédemment existants continuent de bénéficier des avantages fiscaux en vigueur lors de leur installation, et ce, pendant toute la durée initialement prévue, jusqu'à extinction des droits acquis (5 ans d'exonération totale et 3 ans d'exonération dégressive) qui interviendra, au plus tard, en 2033.

1.2.1. Entreprises et activités éligibles

Avec cette réforme, le Gouvernement fait le choix de la simplification : les entreprises doivent désormais répondre aux mêmes conditions pour bénéficier de l'exonération d'impôt sur les bénéfices et des exonérations d'impôts locaux. Par ailleurs, le Gouvernement a souhaité concentrer les allègements sur les activités pourvoyeuses de services de proximité indispensables aux habitants, dans l'objectif d'améliorer leur qualité de vie ainsi que la dynamique économique et l'attractivité de quartiers comportant une trop faible densité d'entreprises et de professionnels de santé.

Pour bénéficier des allègements fiscaux, les entreprises, quels que soient leur statut juridique (entreprise individuelle ou société) et leur régime d'imposition (régime de la microentreprise, régime réel normal ou simplifié, régime de la déclaration contrôlée), doivent cumulativement satisfaire l'ensemble des critères suivants :

- avoir créé ou repris une activité dans un QPV entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2030³ ;
- l'activité créée ou reprise est une activité commerciale, artisanale ou relevant d'une profession de santé au sens de la quatrième partie du code de la santé publique ;
- employer moins de 50 salariés ;
- réaliser un chiffre d'affaires hors taxe ou un total de bilan inférieur à 10 millions d'euros.

L'objectif de la réforme étant le recentrage des aides fiscales en direction des activités économiques de proximité, notamment vers les petites et moyennes entreprises, les entreprises exerçant une activité industrielle ne sont plus éligibles. Enfin, dans un souci de simplification et dans l'objectif de lever les freins à l'installation des entreprises, la clause d'embauche locale et les conditions de détention de capital, précédemment en vigueur dans le régime ZFU-TE, sont supprimées.

1.2.2. Exonérations applicables

Les aides fiscales sont également simplifiées (cf. annexe 1) afin d'améliorer leur appropriation par les entreprises, en cohérence avec les objectifs de soutien à la création et à la transmission d'activité au sein des QPV. Les entreprises éligibles bénéficient ainsi :

- d'une exonération d'impôt sur le revenu (IR) ou sur les sociétés (IS) ;
- d'exonérations d'impôts locaux :
 - cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
 - taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

La durée des exonérations d'impôt sur les bénéfices et de CFE à taux plein (100 %) est de cinq années. Au terme de cette période, les exonérations d'impôt sur les bénéfices et de CFE sont dégressives pendant trois années : 60 % la sixième année ; 40 % la septième année ; enfin, 20 % la huitième année. **L'exonération de TFPB s'applique, quant à elle, à taux plein (100 %) sur une durée de cinq années.**

Pour les activités non sédentaires, l'exonération d'impôt sur les bénéfices s'applique à taux plein si au moins 25 % du chiffres d'affaires est réalisé au sein d'un QPV. En deçà, l'exonération ne s'applique qu'à hauteur du chiffre d'affaires effectivement réalisé en QPV. En revanche, dès lors que leur lieu d'imposition à la CFE ou à la TFPB, quel qu'il soit, est situé dans un QPV, les commerçants, artisans ou professionnels de santé non sédentaires sont susceptibles de bénéficier des exonérations de CFE et de TFPB, et ce, alors même que tout ou partie de leur activité serait effectivement exercée en dehors du quartier.

³ Le contribuable doit disposer d'une implantation matérielle (commerce, cabinet, atelier) et de moyens d'exploitation lui permettant d'exercer une activité économique et de réaliser des recettes professionnelles, quels que soient les relations ou liens de dépendance de l'unité économique avec un centre de décision extérieur au QPV.

Ces exonérations d'impôt sur les bénéfiques et d'impôts locaux permettent d'encourager et de soutenir les acteurs économiques dans leur démarche d'investissement dans un QPV. Étalées sur huit années, ces aides fiscales aident ainsi les entreprises à compenser les coûts liés à leur implantation et à améliorer la compétitivité des acteurs économiques en les aidant à se développer. En outre, le nouveau dispositif est ouvert aux filiales et aux franchises, permettant à tous les types d'entreprises, quel que soit leur mode d'exploitation, de bénéficier des exonérations.

1.2.3. Opposition des collectivités territoriales aux exonérations d'impôts locaux

Par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre (EPCI-FP) a la faculté de s'opposer aux exonérations d'impôts locaux (soit de CFE, soit de TFPB, soit de CFE et de TFPB). **Pour s'opposer aux exonérations d'impôts locaux applicables à un établissement créé ou repris dès le 1^{er} janvier 2026 ou aux immeubles qui y sont rattachés, la délibération doit être adoptée dans un délai de cent vingt jours à compter de la promulgation de la loi de finances pour 2026, soit au plus tard le 19 juin 2026.** Les collectivités qui avaient déjà adopté des délibérations s'opposant aux exonérations d'impôts locaux au titre du dispositif précédent doivent, si elles souhaitent toujours s'opposer à celles-ci, prendre de nouvelles délibérations. Il vous est demandé de veiller à ce que les collectivités territoriales concernées soient bien informées de cette nécessité.

1.2.4. Modalités pratiques

Le dispositif est entré en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2026. Il s'applique donc, sous réserve d'une activité créée ou reprise à compter du 1^{er} janvier 2026, en matière d'impôt sur les bénéfiques, aux exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2026 et, en matière d'impôts locaux, aux impositions établies à compter de 2027.

Les entreprises souhaitant bénéficier de ces aides fiscales doivent déclarer chaque année les éléments qui entrent dans le champ de l'exonération auprès du service des impôts dont elles relèvent. Ces mesures feront l'objet d'un commentaire au *Bulletin officiel* des finances publiques (BOFiP) à l'été 2026.

Par ailleurs, une foire aux questions, destinée en particulier aux collectivités et aux entrepreneurs, a été élaborée par la direction générale des collectivités locales. Elle complète la présente circulaire et détaille des interrogations pratiques de la réforme. Elle est publiée sur le portail des collectivités locales : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/animer-les-territoires/cohesion-territoriale-et-lamenagement-du-territoire/exonerations-fiscales-applicables-aux-activites-economiques-dans-les-quartiers-prioritaires>.

1.2.5. Cas d'exclusion du bénéfice des exonérations fiscales

Afin de préserver la finalité et le caractère incitatif des exonérations fiscales, le législateur a retenu plusieurs cas de figure qui ne peuvent être cumulés avec le dispositif d'exonération d'impôts. Tel est le cas en ce qui concerne :

- les entreprises qui bénéficient ou qui ont précédemment bénéficié d'autres dispositifs d'exonération d'impôt sur les bénéfices, d'un dispositif dérogatoire en matière de report déficitaire ou d'autres dispositifs d'exonération en matière de CFE et de TFPB (cf. annexe 2) ;
- les créations ou les reprises d'activités consécutives au transfert, à la concentration ou à la restructuration d'activités précédemment exercées dans les QPV, sauf pour la durée restant à courir si l'activité reprise ou transférée bénéficie ou a bénéficié de cette nouvelle exonération ;
- les cas de reprises ou de restructuration d'activités au sein du cercle familial, à l'exception de la première opération de reprise au profit des descendants du cédant ;
- les cas de reprise ou de restructuration d'activités au sein du cercle familial résultant uniquement d'un changement de forme sociale de l'entreprise.

Si le contribuable qui crée une activité remplit les conditions pour bénéficier d'autres régimes de faveur d'impôt sur les bénéfices, il peut opter pour le dispositif de la politique de la ville dans les six mois suivant le début de son activité. Cette option irrévocable entraîne la perte du bénéfice des autres régimes.

Par ailleurs, les exonérations d'impôt sur les bénéfices qui ont été obtenues sont à restituer lorsque l'acteur économique cesse volontairement son activité dans un QPV, en la délocalisant en-dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville, moins de cinq ans après avoir bénéficié pour la dernière fois d'exonérations. En pareil cas, le bénéfice des exonérations est remis en cause et le contribuable est tenu de rembourser les sommes qu'il n'a pas acquittées en raison des exonérations consenties.

Ce dispositif d'exonérations fiscales relève du régime dit *de minimis*⁴. À ce titre, la somme des aides perçues par l'entreprise au titre de ce dispositif, cumulées avec les autres aides relevant du régime dit de *minimis* qu'elle aurait perçue, ne peut excéder 300 000 euros sur une période de trois ans.

2. Animation territoriale du dispositif

En complément de la communication nationale pilotée par le ministère de la ville, en lien avec la direction générale des collectivités locales (DGCL) et l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), la réussite de ce dispositif repose sur la bonne appréhension de la réforme par l'ensemble des acteurs locaux.

2.1. Assurer l'information des acteurs au plus près des territoires

Je vous demande d'organiser des séquences d'information avec les parties prenantes de votre territoire. Vous veillerez particulièrement à l'information des différents niveaux de collectivités territoriales (notamment les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les conseils régionaux au travers de leur agence régionale de développement), en soulignant l'intérêt que cet outil présente pour le développement et l'attractivité économiques de leur territoire.

⁴ Règlement (UE) 2023/2831 de la Commission du 13 décembre 2023 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis

Par ailleurs, afin de maximiser le taux de recours à ces allègements fiscaux par leurs bénéficiaires, je vous demande également d'associer les chambres de commerce et d'industrie, les chambres de métiers et de l'artisanat, les organisations patronales, les ordres des professions de santé, les ordres des experts-comptables, les bailleurs sociaux et les acteurs de la création d'entreprise de votre territoire, en leur demandant d'être le relais de cette information auprès des entrepreneurs et porteurs de projets.

Outre ces informations ciblées aux acteurs économiques, vous mettrez en œuvre des actions de communication, dont vous adapterez la forme à votre territoire, adressées à un public plus large (par exemple : contenus sur les réseaux sociaux, organisation d'un point presse, publication sur votre site Internet, webinaire, etc.).

Pour accompagner la mise en œuvre de cette réforme, vous mobiliserez les délégués du préfet et vous vous appuyerez sur les services déconcentrés de l'État, notamment les directions régionales et départementales des finances publiques, les directions régionales et départementales de l'emploi, du travail et des solidarités, ainsi que les agences régionales de santé.

Par ailleurs, une documentation « kit clé en main » vous permet de vous approprier la réforme et de la présenter aux acteurs de votre territoire.

2.2. Inciter à l'identification du foncier vacant disponible dans les QPV

Outre l'information des collectivités territoriales, vous les inciterez à répertorier le foncier disponible dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. En effet, la transformation et la mise à disposition du foncier vacant disponible dans les QPV constituent un important facteur d'attractivité économique en phase avec les objectifs nationaux de sobriété foncière. Vous associez les bailleurs sociaux au regard des enjeux de redynamisation des rez-de-chaussée des immeubles.

En effet, ces locaux vacants offrent un potentiel de développement économique et représentent un levier d'animation commerciale et d'aménagement durable des quartiers. L'objet de ce recensement est de permettre aux élus locaux et aux acteurs de l'accompagnement à l'entrepreneuriat de proposer des solutions d'implantation pérennes dans les QPV. Cette démarche peut également contribuer à l'identification de sites d'implantation de France Santé dans le cadre du déploiement dans les QPV.

En outre, afin de permettre aux élus locaux d'être pleinement acteurs de l'installation et de la transformation des activités commerciales sur leur territoire, vous pourrez leur rappeler le dispositif des « managers de commerce » dont ils peuvent se saisir. Rattachés à la collectivité territoriale, les managers de commerce déclinent localement une stratégie de développement commercial et accompagnent les acteurs économiques dans leurs démarches. Ce dispositif, cofinancé par la Caisse des dépôts, permet de soutenir, pour la période 2026-2028, 500 postes dans les territoires.

Enfin, vos services et les collectivités territoriales pourront s'appuyer sur l'outil numérique « Deveco⁵ » opéré par l'ANCT. En rassemblant des données territorialisées, cette solution permet une connaissance fine de l'activité économique, de l'emploi et des locaux d'activité économique à l'échelle d'un ou plusieurs QPV et de son aire urbaine. L'ANCT organise régulièrement des sessions de démonstration de l'outil.

2.3. Articuler la réforme avec d'autres mesures d'accompagnement en QPV

⁵ <https://deveco.incubateur.anct.gouv.fr/>

Le comité interministériel des villes de 2025 a défini la réussite économique dans les quartiers comme une priorité pour les cinq prochaines années. La présente réforme de la fiscalité applicable aux activités qui s'implantent dans les QPV y contribue, aux côtés d'autres mesures. Je vous demande donc de veiller à la cohérence de ces dispositifs afin de constituer une stratégie globale à l'échelle de votre territoire.

En particulier, le programme *Entrepreneuriat Quartiers 2030*, déployé par l'État, l'ANCT, la Caisse des dépôts et Bpifrance, offre un ensemble de mesures destinées à soutenir et dynamiser l'entrepreneuriat dans les quartiers, au travers de financements et d'une offre d'accompagnement. À cette fin, vous vous appuyerez sur les directions régionales de Bpifrance ainsi que sur les référents régionaux chargés du programme *Entrepreneuriat Quartiers 2030* au sein des directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités.

3. Suivi et évaluation du dispositif

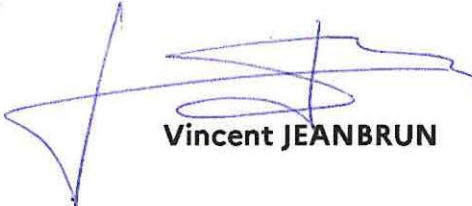
Je vous saurais gré de bien vouloir me signaler toute difficulté que vous pourriez rencontrer dans la mise en œuvre de cette mesure, en remontant vos observations à la sous-direction de la cohésion et de l'aménagement du territoire de la DGCL (par courriel : dgcl-sdcat-cat2@dgcl.gouv.fr).

À terme, une évaluation du dispositif sera menée au sein des services de l'État.

*

La présente circulaire sera publiée sur Légifrance et au *Bulletin officiel*.

Fait le 27 MARS 2026



Vincent JEANBRUN

Annexe 1. Tableau de synthèse des dispositifs fiscaux applicables aux activités implantées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Fondement juridique de la réforme	Régime de zones couvertes	Articles du code général des impôts	Impôts	Durée	
				Taux plein	Dégressif
Article 42 de la loi de finances pour 2026	Ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville	1383 C <i>ter</i>	TFPB	5 ans	Non
		1466 A, I <i>septies</i>	CFE	5 ans	3 ans (60 %, 40 %, 20 %)
		44 <i>octies</i> B	IR/IS	5 ans	3 ans (60 %, 40 %, 20 %)

Note : TFPB : taxe foncière sur les propriétés bâties ; CFE : cotisation foncière des entreprises ; IR : impôt sur le revenu ; IS : impôt sur les sociétés.

Annexe 2. Tableau des dispositifs fiscaux non cumulables avec les exonérations du nouveau régime zoné des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Articles du code général des impôts	Zonages non cumulables
44 <i>sexies</i>	Entreprises nouvelles
44 <i>sexies A</i>	Jeunes entreprises innovantes (JEI)
44 <i>octies A</i>	Zones franches urbaines – Territoires entrepreneurs (ZFU-TE)
44 <i>duodecies</i>	Bassins d'emploi à redynamiser (BER)
44 <i>terdecies</i>	Zones de restructuration de la défense (ZRD)
44 <i>quaterdecies</i>	Zones franches d'activités nouvelles génération des départements d'outre-mer (ZFANG)
44 <i>quindecies</i>	Zones de revitalisation rurale (ZRR)
44 <i>quindecies A</i>	Zones France ruralités revitalisation (FRR) et France ruralités revitalisation « plus » (FRR+)
44 <i>sexdecies</i>	Bassins urbains à redynamiser (BUD)
44 <i>septdecies</i>	Zones de développement prioritaire (ZDP)
Articles du code général des impôts	Dispositifs fiscaux non cumulables
220 <i>quinquies</i>	Dispositif dérogatoire en matière de report déficitaire
1464 A, 1464 B, 1464 D, 1464 F, 1464 I, 1464 I bis, 1464 M, 1465, 1465 B, 1466 B, 1466 B bis, 1466 D et 1466 G	Autres exonérations de cotisation foncière des entreprises (CFE)
1383 A à 1383 K	Autres exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)
Autre base juridique	Autre dispositif non cumulable
Décret n° 2014-1056 du 16 septembre 2014	Prime d'aménagement du territoire (PAT)