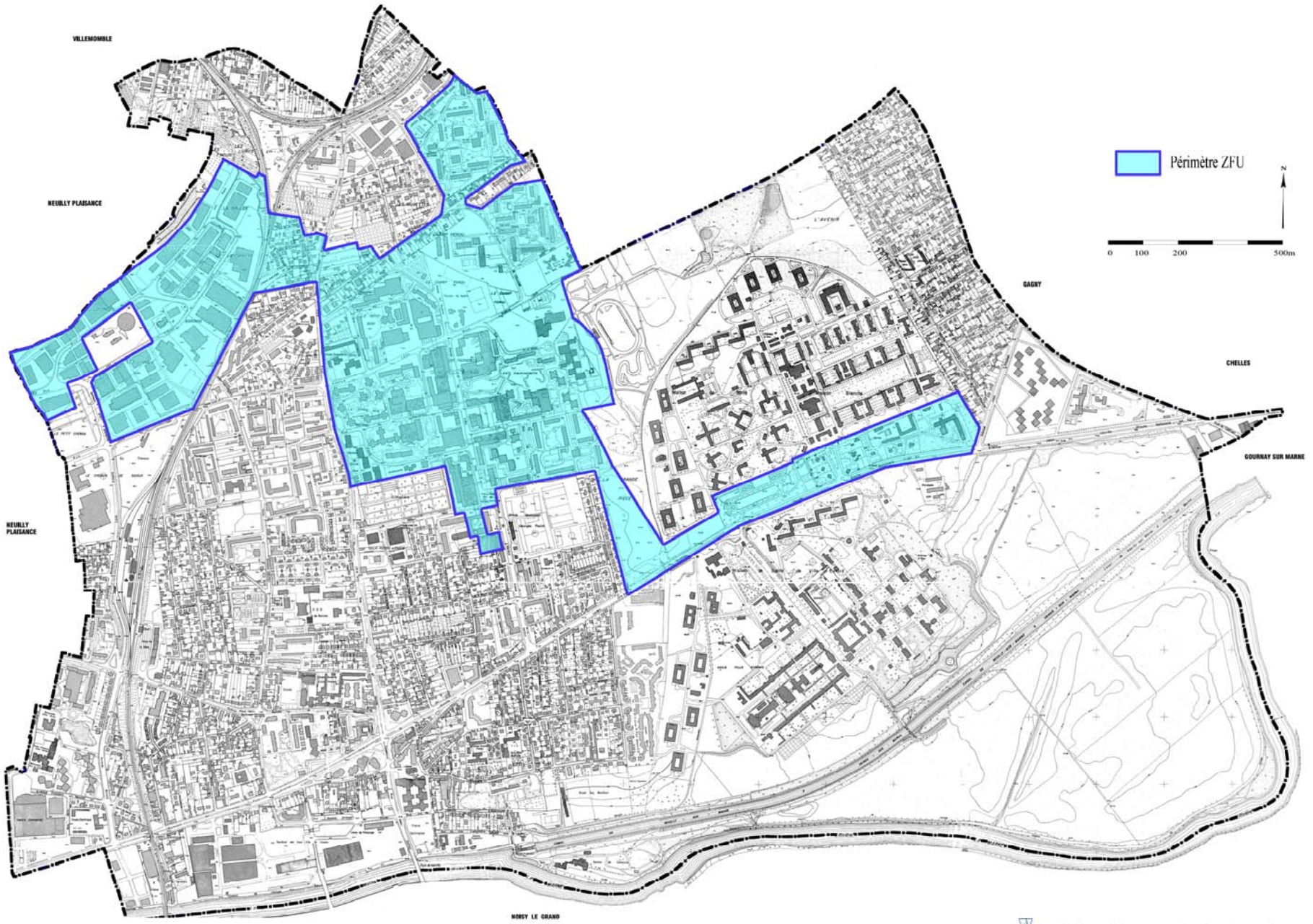




La Zone Franche Urbaine

La Zone Franche Urbaine de Neuilly-sur-Marne



La Zone Franche Urbaine

La loi pour l'égalité des chances du 31 mars 2006 prévoit la création de 15 nouvelles Zones Franches Urbaines (ZFU). La liste des communes a été communiquée lors du Comité Interministériel des Villes du 9 mars 2006, Neuilly-sur-Marne y figure.

La ville a présenté un dossier pour l'établissement du périmètre de la ZFU différent de celui de la ZUS-ZRU fixé par les deux décrets du 26 décembre 1996.

Deux décrets ont été publiés en application de l'article 26 de la loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances :

- ➔ Décret 2006-930 du 28 juillet 2006 portant création de zones franches urbaines ;
- ➔ Décret 2006-1623 19 décembre 2006 portant délimitation des zones franches urbaines.

Cette démarche vise à :

- ➔ enclencher une dynamique économique,
- ➔ augmenter le nombre d'entreprises en ZFU (en faciliter leur implantation),
- ➔ augmenter le nombre d'emplois en ZFU (et notamment pour les habitants du quartier).

Le dispositif ZFU permet aux entreprises s'installant dans ces zones de bénéficier d'une exonération de charges fiscales et sociales à taux plein pour une période de 5 ans maximum puis à taux dégressif pendant 3 à 9 ans, selon la taille de l'entreprise.

Le périmètre de l'Opération de Rénovation Urbaine (ORU) signé le 18 février 2002 par l'État, la Région Île-de-France, le Département de la Seine-Saint-Denis, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Commune intégrant le site des hôpitaux est également à prendre en considération pour la partie qui correspond aux critères définis par la circulaire de la Direction Interministérielle à la Ville du 12 avril 2006.

Objectifs

- **Le périmètre de l'actuelle ZRU couvre une zone d'habitat où le développement économique s'avère impossible par manque de foncier disponible. L'arrivée d'une ZFU permet d'envisager une véritable transformation des Fauvettes et du site des hôpitaux sur le plan urbaniste, économique et donc social.**
- Pour envisager un véritable projet de développement économique, le quartier des Fauvettes peut s'appuyer sur la friche artisanale des Fauvettes Nord et sur les terrains libérés à l'est du quartier par l'hôpital de Maison Blanche. La ZFU, d'autre part, permettra le maintien et la pérennisation des activités économiques et commerciales existantes.
- Bien qu'il soit antérieur au programme de l'autoroute A87, supprimé depuis près de 20 ans, le tracé du projet A103 est toujours inscrit au SDRIF. Le préfet de région a lancé en juillet 2003 une étude sur des scénarios alternatifs à l'A103 qui pourrait permettre de lever la servitude au prochain SDRIF et de créer des opportunités foncières en plein cœur des fauvettes et dans la friche artisanale.
- D'autre part, la ZFU est une occasion de corriger la perte d'attractivité de la Zone Industrielle des Chanoux mise en évidence dans une étude de 2004 à l'initiative de l'Association des Collectivités Territoriales de l'Est Nocéen (ACTEP) et réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (CCIP).
- **L'objectif municipal est de retrouver les 3000 emplois perdus par la restructuration des établissements de soins psychiatriques et peut désormais être soutenu par le dispositif mis en œuvre dans la loi pour l'égalité des chances.**

La Zone Industrielle des Chanoux

Inclure la ZAE des Chanoux dans le périmètre de la Zone Franche Urbaine était une décision pertinente pour :

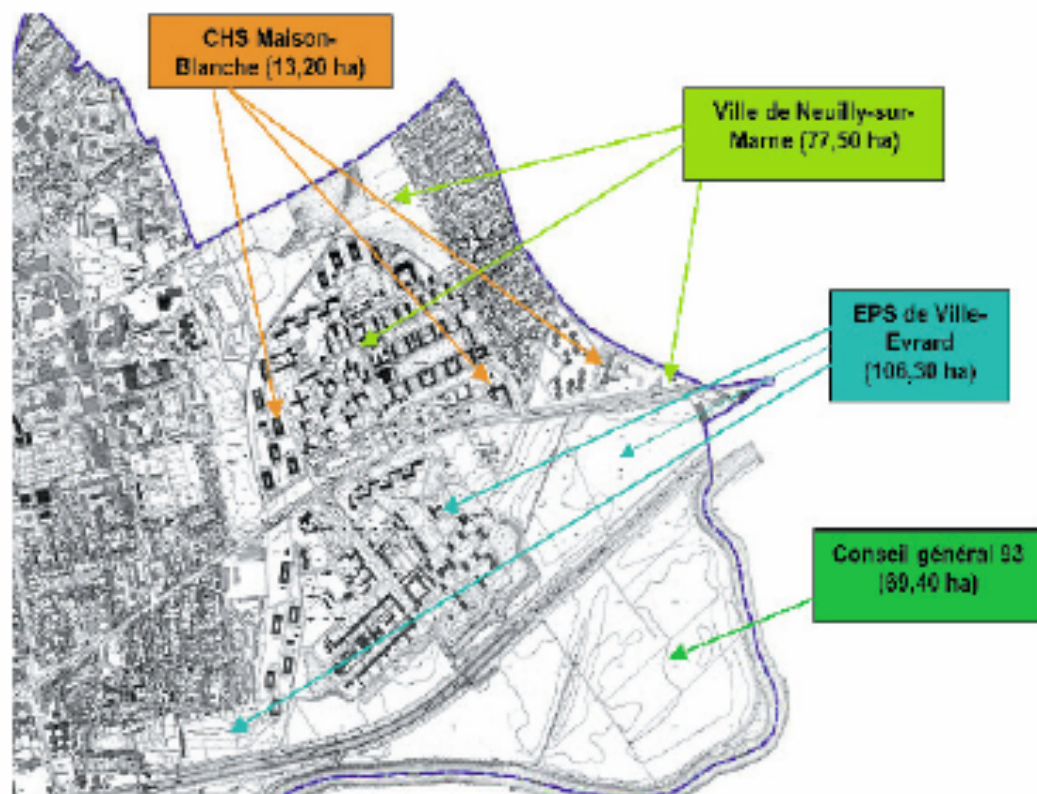
- **retrouver la logique de la division habitations / activités réalisé entre Fauvettes et Chanoux par l'aménagement des années 70.**
- **Disposer immédiatement de l'offre foncière en locaux variés (13 380 m² au 02/05/06) pour :**
 - accueillir des nouvelles entreprises afin de régénérer et dynamiser le tissu économique existant;
 - créer les centaines d'emplois qui seuls attesteront du succès de la ZFU de Neuilly sur Marne;
 - et redonner ainsi espoir aux habitants de notre cité.



Les Friches Hospitalières

Le territoire concerné les sites des hôpitaux psychiatriques de Maison-Blanche et de Ville-Evrard et leur patrimoine foncier hors enceinte hospitalière, le site de la Haute-Ile, les berges du Canal et de la Marne ainsi que la RN 34 et ses abords de l'entrée de ville Est de Neuilly-sur-Marne à la Place de la Résistance.

L'enjeu est de valoriser les friches et d'accueillir de nouvelles activités telles que des bureaux, des commerces et de la formation



Le territoire d'étude est détenu aujourd'hui par quatre propriétaires fonciers

- **La question du contenu programmatique** se pose sur l'ensemble du site, bâtiments réhabilités et neufs, et fait l'objet de scénarios. Les grands thèmes développés sont les suivants :
 - Logements individuels et collectifs ;
 - Formation ;
 - Commerce, grande distribution ;
 - Activités - artisanat ;
 - Équipements publics et privés.
- **Les grandes orientations de programme** peuvent se décliner ainsi :
 - Affirmer Neuilly comme un pôle de formation d'excellence (filiales de la Santé et du social) ;
 - Favoriser la création d'un éco-pôle pour le traitement des déchets... en lien direct avec la voie d'eau ;
 - Conforter le pôle enseignement (lycée international et lycée d'enseignement général) ;
 - Élargir la palette des équipements culturels : pôle multimédia, salle de spectacles ;
 - Se donner les moyens d'accueillir de nouvelles activités pour apporter des réponses à la demande d'emploi ;
 - Accroître l'offre en logements avec des programmes diversifiés ;
 - Maîtriser l'urbanisation de la RN 34 et la pression commerciale ;
 - Poursuivre la politique du Croissant Vert vers la Marne et le canal dans le souci d'un cadre de vie de qualité, en développant l'insertion paysagère des équipements sportifs et de détente.

Les structures éligibles aux exonérations en ZFU

Les entreprises sont éligibles à condition :

- d'être implantées dans la ZFU,
- de compter 50 salariés au maximum,
- de répondre à la définition de la PME et de la petite entreprise de l'Union européenne,
- de ne pas appartenir aux secteurs de construction automobile ou navale, de fabrication de fibres textiles, artificielles ou synthétiques, de sidérurgie et de transports routiers de marchandises,
- et d'avoir un tiers de ses employés habitant en ZFU (et ce à partir de la 3ème embauche).

Les associations sont également éligibles à condition :

- d'être implantées dans la ZFU,
- et d'employer des résidents de la ZFU (dans une limite de 15 salariés par mois).

Les 10 Zones Franches Urbaines (ZFU) de Seine-Saint-Denis

Les Zones Franches Urbaines sont des quartiers auxquels le gouvernement a décidé d'attribuer des moyens exceptionnels pour favoriser leur revitalisation économique en accordant des exonérations fiscales et sociales aux entreprises présentes ou qui s'y implantent par création ou transfert.

Trois générations de Zones Franches Urbaines créées en Seine-Saint-Denis :

Les ZFU créées le 1 ^{er} janvier 1997, réactivées le 1 ^{er} janvier 2003 prorogées jusqu'au 31/12/2011	Les ZFU créées le 1 ^{er} janvier 2004 prorogées jusqu'au 31/12/2011	Les ZFU créées le 1 ^{er} août 2006
<ul style="list-style-type: none"> ■ Bondy : quartier Nord. ■ Clichy-sous-Bois / Montfermeil : grands ensembles du haut et du bas Clichy et de Montfermeil. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aulnay-sous-Bois : La Rose des Vents, Cité Emmaüs, Les Merisiers, Les Etangs. ■ Epinay-sur-Seine : Orgemont. ■ La Courneuve : Les 4000. ■ Le Blanc-Mesnil / Dugny : Quartiers Nord. ■ Sevran : Les Beaudottes. ■ Stains : Clos Saint-Lazare, Allende. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Drancy / Bobigny / Aubervilliers / Pantin : Etoile, Grémillon, Pont de Pierre, Les Courtillières. ■ Neuilly-sur-Marne : Les Fauvettes.

La Zone Franche Urbaine de Neuilly-sur-Marne



Document sans valeur juridique

J.M. Ville de Neuilly-sur-Marne PRU V2 Décembre 2006

Les exonérations concernées

- **Les exonérations fiscales** : taxe professionnelle, taxe foncière sur les propriétés bâties, impôt sur les bénéfices.
- **Les exonérations sociales** : cotisations sociales patronales, cotisations sociales personnelles maladie et maternité pour les travailleurs non salariés.

Les conditions cumulatives d'exonération

- **Conditions liées à l'activité**
L'entreprise doit exercer une activité industrielle, commerciale ou artisanale ou une activité professionnelle non commerciale. Les activités suivantes ne peuvent bénéficier du dispositif d'exonération :
 - le crédit bail mobilier et la location d'immeubles à usage d'habitation.
 - pour les ZFU 2004 et 2006, la construction automobile, la construction navale, la fabrication de fibres textiles artificielles ou synthétiques, la sidérurgie et les transports routiers de marchandises.
- **Conditions liées à la taille de l'entreprise**
Le dispositif ZFU ne peut bénéficier qu'aux entreprises qui ont au plus 50 salariés à l'entrée dans le dispositif (exception faite de l'exonération d'impôt sur les bénéfices pour les entreprises installées dans les anciennes ZFU 1997).

NB : Les exonérations pour la taxe professionnelle, la taxe foncière sur les propriétés bâties et les exonérations de cotisations sociales patronales de sécurité sociale sont réservées aux entreprises qui emploient, au maximum 50 salariés le 1^{er} janvier 2004 ou à la date de création de l'entreprise si elle est postérieure.

- **Conditions liées au chiffre d'affaires**
Le chiffre d'affaires annuel hors taxes ou le total de bilan ne doivent pas excéder 10 millions d'euros à compter du 1^{er} janvier 2005. D'autre part, l'entreprise ne doit pas avoir son capital contrôlé à 25% ou plus (directement ou indirectement) par une ou plusieurs entreprises ne répondant pas aux conditions d'effectif, de chiffre d'affaires ou de total de bilan décrites précédemment.

A compter du 1^{er} janvier 2008, les entreprises implantées dans des ZFU créées en 1997, devront remplir les mêmes conditions liées à l'activité, à la taille et au chiffre d'affaires que celles implantées dans les ZFU de 2004.

- **Conditions liées à l'implantation de l'activité**
Pour les entreprises dont l'activité n'est pas sédentaire ou n'est pas exercée en totalité dans l'établissement implanté en ZFU,
 - soit l'entreprise emploie dans ses locaux implantés en ZFU au moins un salarié à temps plein, ou équivalent.
 - soit l'entreprise réalise au moins 25% de son chiffre d'affaires auprès de clients situés en ZFU.
- **Conditions liées à l'embauche et au contrat de travail**
Pour bénéficier des exonérations de cotisations sociales patronales de sécurité sociale.
 - **Pour tous les salariés de l'entreprise :**
 - l'exonération s'applique salarié par salarié, titulaire d'un Contrat à Durée Déterminée (CDD) d'au moins 12 mois ou d'un Contrat à Durée Indéterminée (CDI).
 - le salarié doit bénéficier de la couverture du régime d'assurance chômage.
 - l'activité doit être réelle, régulière et indispensable à la bonne exécution du contrat de travail et s'exercer en tout ou partie dans une ZFU.
 - l'exonération s'applique dans la limite de 1,4 SMIC par salarié et de 50 salariés au plus exonérés, équivalent temps plein.
- **En cas de recrutement, il est prévu une clause d'embauche locale ou d'emploi de résidents :**
 - pour les embauches effectuées après le 1^{er} janvier 2004 un tiers de celles-ci doit être effectué parmi les habitants de quartiers classés Zone Urbaine Sensible (ZUS) de l'unité urbaine de la ZFU. Pour la Seine-Saint-Denis, il s'agit de la région parisienne. Cette condition est à examiner lors de toute embauche en CDD d'au moins 12 mois ou en CDI (que le salarié ouvre droit ou non au dispositif) après deux embauches ouvrant droit à exonération.
 - la durée de travail hebdomadaire des salariés embauchés résidents en ZUS doit être au minimum de 16 heures.

Fonctionnement du dispositif

■ Durée des exonérations et dégressivité

Les exonérations sont accordées pour une durée de 5 ans à 100%, puis prolongées à taux dégressif pendant 3 ou 9 ans selon l'effectif de l'entreprise.

- pour les entreprises de 5 salariés et plus : sortie sur 3 ans (60%, 40%, 20%).
- pour les entreprises de moins de 5 salariés : sortie sur 9 ans (60% pendant 5 ans, 40% les sixième et septième années et 20% les huitième et neuvième années).
- la Taxe Foncière ne bénéficie pas du dispositif de sortie dégressive du dispositif.

■ Champ d'application

- **taxe professionnelle** : 5 ans, dans la limite d'un plafond annuel de base nette exonérée fixé à 343 234 euros pour 2007 (la part des chambres consulaires n'est pas exonérée).
- **taxe foncière sur les propriétés bâties** : 5 ans pour les redevables, pour leurs immeubles situés en ZFU et affectés à une activité économique remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de TP en ZFU.

La Zone Franche Urbaine de Neuilly-sur-Marne



Ville de Neuilly-sur-Marne PRU V2 Décembre 2008

Les zones de redynamisation urbaine (ZRU) en Seine-Saint-Denis

Ce sont des quartiers qui bénéficient d'exonérations fiscales et sociales pour les petites entreprises qui s'y créent ou s'implantent entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2008. Ces quartiers sont au nombre de 15 en Seine-Saint-Denis.

■ 5 ans d'exonération totale en matière de :

- **taxe professionnelle** pour les entreprises, sans condition d'effectif et quelle que soit l'activité et pour leurs établissements implantés en ZRU employant moins de 150 salariés, créés, étendus ou qui font l'objet d'un changement d'exploitant d'ici le 31 décembre 2008 et en l'absence de délibération contraire de la collectivité. Le plafond annuel exonéré est de 127 244 euros pour 2007.
- **cotisations personnelles maladie** pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprises industrielles, commerciales et de services ayant la qualité de travailleurs non salariés (TNS) débutant une activité en ZRU d'ici le 31 décembre 2008.

■ 5 ans d'exonération, soit 2 ans à 100%, puis 3 ans à taux dégressif (75%, 50%, 25%) pour :

- **l'impôt sur les bénéfices** pour les entreprises nouvelles, créées en ZRU au plus tard le 31 décembre 2009, indépendantes et dont tous les établissements sont implantés en ZRU, sans

condition d'effectif. Le plafond de bénéfice exonéré est de 225 000 euros par période de 36 mois (pour les entreprises créées depuis le 1^{er} janvier 2000).

- **impôt sur les bénéfices** : 5 ans, dans la limite d'un plafond de bénéfice exonéré fixé à 61 000 euros par contribuable et par période de 12 mois, hors revenus financiers ou exceptionnels, y compris les revenus locatifs des entreprises propriétaires d'immeubles à usage professionnel situés en ZFU. Des aménagements à cette exonération sont apportés par la loi pour l'égalité des chances.
- **cotisations sociales personnelles maladie et maternité pour les Travailleurs Non Salariés** : commerçants, artisans et chefs d'entreprises industrielles, commerciales et de service ayant la qualité de travailleur indépendant.
- **cotisations sociales patronales de sécurité sociale** : sont concernés les cotisations maladie, maternité, invalidité, décès, vieillesse et accidents du travail, les allocations familiales, le versement transport et les contributions au Fonds national d'aide au logement (FNAL).

Plafonnement des aides

Pour les entreprises présentes avant le 1^{er} janvier 2004 dans une ZFU de deuxième génération et avant le 1^{er} août 2006 pour les ZFU de troisième génération, le cumul de l'ensemble des exonérations ne peut dépasser un plafond de 100 000 euros par période de 36 mois (aides « de minimis », règlement communautaire).

condition d'effectif. Le plafond de bénéfice exonéré est de 225 000 euros par période de 36 mois (pour les entreprises créées depuis le 1^{er} janvier 2000).

■ 1 an d'exonération totale des cotisations patronales de sécurité sociale pour :

- **les embauches de salariés** en CDI ou en CDD d'au moins 12 mois, dans les limites mensuelles de 1,5 SMIC / salarié et de 50 salariés exonérés.
- les entreprises concernées sont les entreprises implantées ou s'implantant en ZRU sans condition d'effectif depuis le 1^{er} janvier 2002.

■ 5 ans d'exonération totale des cotisations sociales personnelles maladie et maternité pour les TNS, commerçants et artisans dans la limite d'un plafond de revenu annuel fixé à 24 427 euros pour 2006.

Pour la liste des ZRU, prenez contact avec le Service commerce et politique de la ville : Tel. 01 48 95 10 37 - e-mail : zfu93@ccip.fr

Le Service commerce et politique de la ville assure l'accompagnement de l'ensemble des entreprises sur le territoire des ZFU.

Que vous soyez déjà implanté en ZFU, que vous envisagiez de vous y installer ou que vous souhaitiez y réaliser votre projet de création d'entreprise, les conseillers de la CCIP 93 vous apportent l'information utile sur le dispositif en vigueur (informations réglementaires, opportunités immobilières, ...), et vous accompagnent dans le développement de votre entreprise : relais avec les services locaux d'emploi, accompagnement pour l'implantation en ZFU...

Contact CCIP 93 : Tél. 01 48 95 10 37, e-mail : zfu93@ccip.fr