MUNICIPALES 2026

PACTE LOCAL DES TPE

SOMMAIRE

3 AVANT - PROPOS

4 ÉDITORIAL DU SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DU SDI

5 THÈME 1 : SÉCURITÉ ET INCIVILITÉS

7 THÈME 2 : FISCALITÉ LOCALE

9 THÈME 3 : URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

12 THÈME 4 : MOBILITÉS, STATIONNEMENT ET ACCESSIBILITÉ

13 THÈME 5 : E-COMMERCE

15 THÈME 6 : DIALOGUE ÉCONOMIQUE LOCAL

16 THÈME 7 : CE QUE LES TPE ATTENDENT CONCRÈTEMENT DES MAIRES

17 PACTE DU SDI

18 GRILLE D'ÉVALUATION

19 CHARTE D'ENGAGEMENT

Avant-Propos

Les très petites entreprises (TPE), les commerçants, les artisans et les professions libérales constituent le cœur battant de l'économie locale. Ils créent de l'emploi non délocalisable, structurent la vie des quartiers, entretiennent le lien social et contribuent directement à l'attractivité des territoires.

À l'approche des élections municipales, le Syndicat des Indépendants et des TPE (SDI) propose ce **Pacte local des TPE**.

Ce document a vocation à établir un cadre clair, opérationnel et mesurable entre les futurs maires et les entreprises de proximité.

Ce pacte n'est ni partisan ni idéologique. Il est fondé sur des constats de terrain, des données économiques publiques et l'expérience quotidienne de milliers de dirigeants de TPE.

Éditorial du secrétaire général du SDI

Partout en France, les dirigeants de TPE tirent la même sonnette d'alarme : ils aiment leur métier et leur commune. Toutefois, ils ont de plus en plus de mal à y exercer leur activité.

Insécurité, incivilités, fiscalité locale en hausse, décisions d'urbanisme prises sans concertation, disparition du stationnement, concurrence déloyale : ces réalités ne relèvent pas de la politique nationale abstraite. Elles relèvent très concrètement des choix municipaux.

Ce Pacte local des TPE part d'un principe simple : une commune qui fragilise ses entreprises de proximité se fragilise elle-même. À l'inverse, une commune qui protège ses TPE protège l'emploi local, le lien social et l'attractivité de son territoire.

Ce Pacte n'est ni partisan ni idéologique ; il propose une méthode, des constats objectivés et des engagements concrets. Nous appelons les maires et futurs maires à s'en saisir, à les adapter à leur territoire et à s'engager publiquement.

Les décisions municipales ont un impact direct, immédiat et parfois décisif sur la survie des TPE.

Marc Sanchez
Secrétaire général du Syndicat des Indépendants et des TPE

Thème 1 - Sécurité et incivilités : un enjeu économique majeur

Les faits

Les dirigeants de TPE font face à une montée continue des incivilités : dégradations, vols, agressions verbales, occupation illicite de l'espace public. Ces phénomènes ont un impact direct sur :

- la fréquentation des commerces,
- les horaires d'ouverture,
- le chiffre d'affaires,
- la santé psychologique des dirigeants.

De nombreuses entreprises investissent désormais dans des dispositifs de protection (vidéosurveillance, alarmes, gardiennage), générant des coûts supplémentaires non compensés.

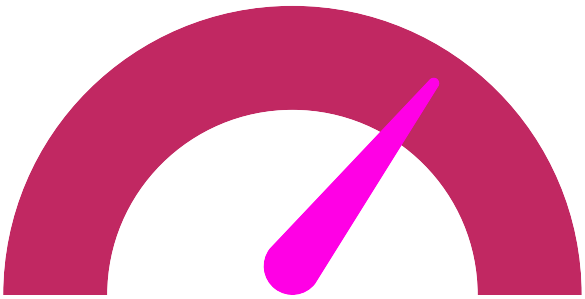
Impact pour la commune

L'insécurité perçue accélère la vacance commerciale, la désertification des centres-villes et la baisse de recettes fiscales locales.

L'insécurité n'est plus seulement un sujet de tranquillité publique, mais elle est devenue un déterminant économique local.

Les chiffres

Constatez vous une augmentation des incivilités ou actes de délinquances sur les 12 derniers mois ?



69% des dirigeants constatent une **hausse** des **incivilités** dans leur environnement professionnel :

- **41%** quelques fois
- **28%** constamment

Source : Bilan annuel 2025 des TPE - SDI

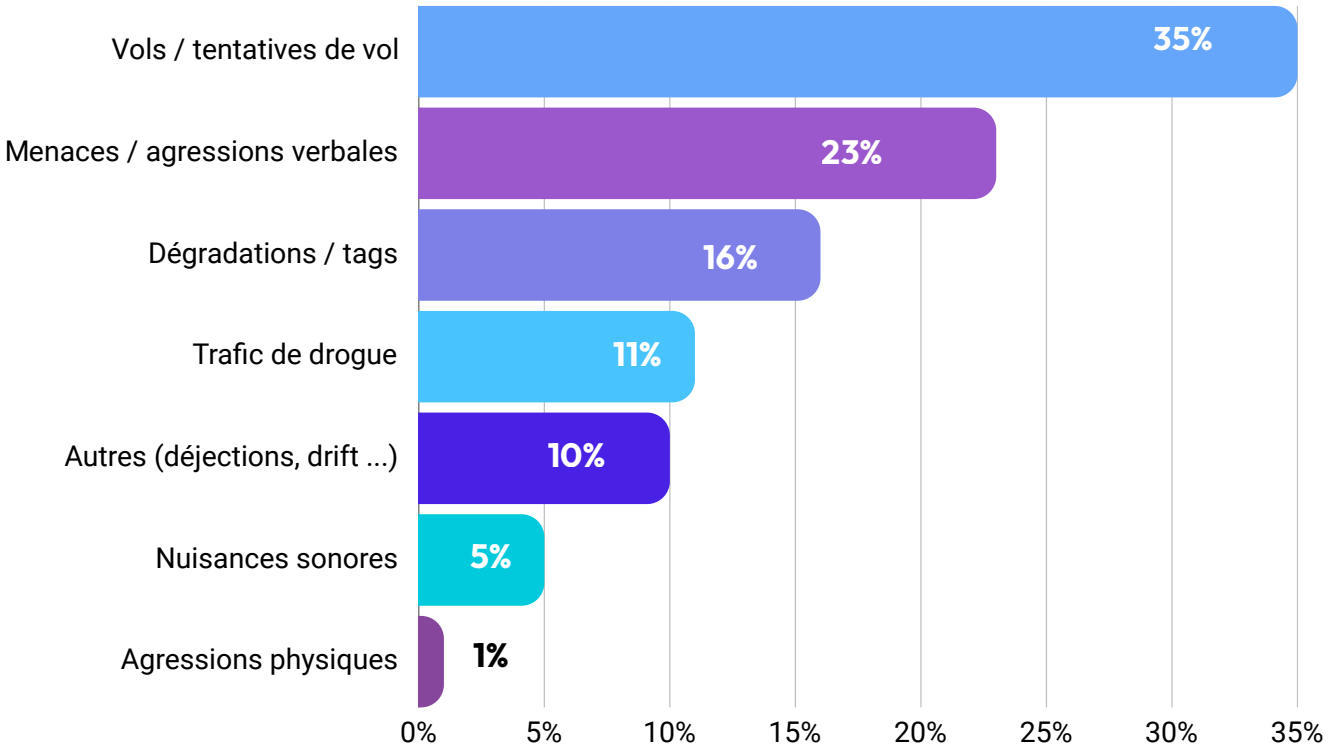
Sentiment d'insécurité

+8% entre 2023 et 2024

22 % dans son quartier ou son village (20 % en 2016*)

Source : Statistiques publiques de la sécurité intérieure - Chiffres clés 2025

De quel(s) type(s) d'incivilités ou d'actes êtes-vous le plus souvent victime ou témoin ?



Source : Bilan annuel 2025 des TPE - SDI

Pour :

- **31%** ces situations diminuent le taux de fréquentation de leur établissement ;
- **14%** ont déjà envisagé de déménager leur activité pour des raisons d'insécurité ;
- **53%** ont mis en place des mesures de protection ou de prévention telles que caméras de surveillance, vigile/sécurité privée, fermeture anticipée, aménagements spécifiques.

→ les **coûts de protection représentent entre 1 000 et 6 000 euros par an.**

Les propositions du Pacte

- **Déploiement d'une police municipale de proximité orientée vers les zones commerciales.**
- **Mise en place de référents sécurité pour les commerçants.**
- **Co-financement communal des équipements de protection.**
- **Réactivité renforcée face aux occupations illicites.**

Thème 2 - Fiscalité locale : une pression souvent invisible mais décisive

Les faits

Quand l'activité est peu dynamique et la trésorerie fragile, la fiscalité locale et les charges connexes (redevances, coûts immobiliers, occupation du domaine public) deviennent un levier de survie. Les changement réguliers compliquent toute projection économique.

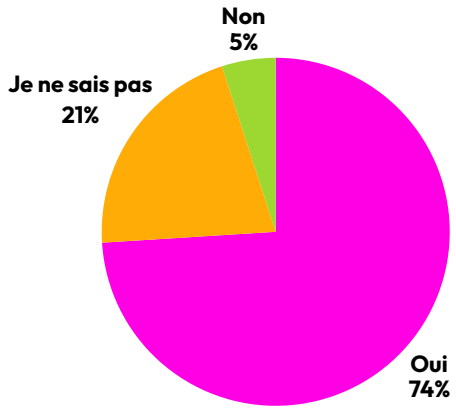
Les TPE demandent de la stabilité et de la lisibilité fiscale.

La fiscalité locale pèse directement ou indirectement sur les TPE, notamment via les loyers ou les redevances.

Les hausses de fiscalité locale interviennent souvent sans analyse de leur impact économique sur les petites structures.

Les chiffres

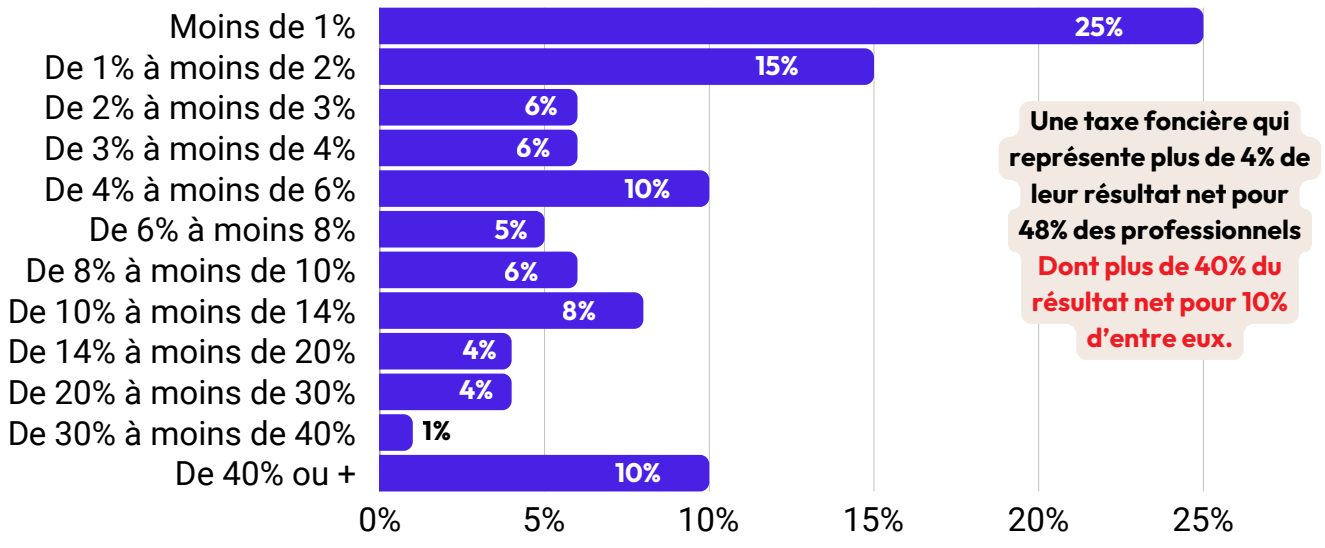
La taxe foncière vous est-elle refacturée par votre bailleur ?



74 % des dirigeants de TPE locataires remboursent la taxe foncière à leur bailleur

Source : Enquête Taxe Foncière - Octobre 2025 - SDI

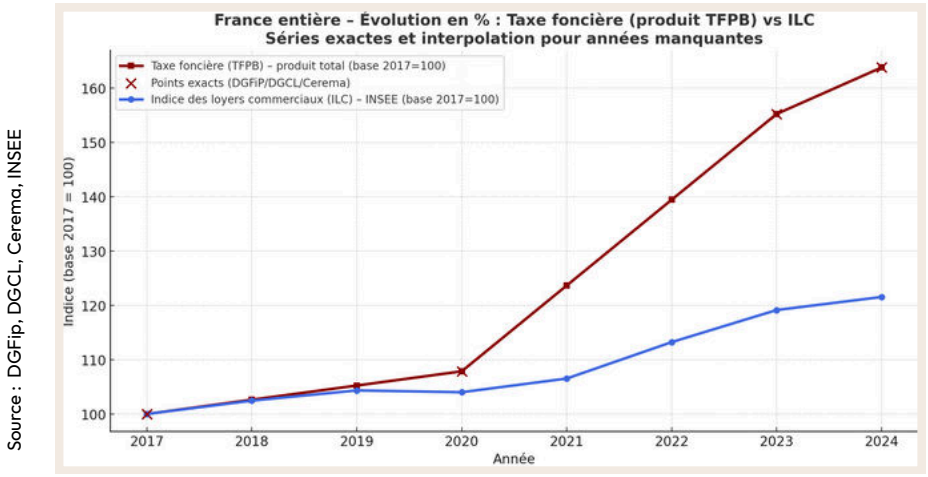
Quelle part représente actuellement la taxe foncière dans votre résultat ?



Une taxe foncière qui représente plus de 4% de leur résultat net pour 48% des professionnels
Dont plus de 40% du résultat net pour 10% d'entre eux.

Source : Enquête Taxe Foncière - Octobre 2025 - SDI

Augmentation de la taxe foncière vs progression de l'Indice des Loyers Commerciaux



Quelques taxes locales
CFE (Cotisation Foncière des Entreprises)
TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties)
TFPNB (Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties)
TLPE (Taxe Locale sur la Publicité Extérieure)
Ordures Ménagères : • TEOM (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères) • ou REOM (Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères) • RS (Redevance Spéciale déchets banaux)
Versement mobilité
Taxe GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) acquittée en doublon : 1 fois sur la CFE + 1 fois sur la Taxe Foncière).
Droits de place et de terrasse

Il ne s'agit ici que de quelques-unes des **118 taxes**, **contributions**, **redevances** et **impôts** auxquels les entreprises commerciales sont assujetties au niveau local, national et sectoriel, selon le listing établi par le CNC (Conseil National du Commerce) .

Les propositions du Pacte

- **Stabilisation de la fiscalité locale pesant sur les commerces de proximité.**
- **Transparence municipale sur l'usage de la fiscalité locale.**
- **Exonérations ciblées pour les reprises et les commerces essentiels à la vie locale.**

Thème 3 - Urbanisme et aménagement du territoire

Les faits

Dans plusieurs communes moyennes, l'implantation de zones commerciales périphériques a entraîné une chute rapide de la fréquentation des centres-villes, provoquant une hausse de la vacance commerciale et une baisse de la valeur des fonds de commerce existants.

Les commerçants concernés soulignent l'absence de concertation préalable et l'impossibilité d'anticiper l'impact économique de ces décisions.

L'urbanisme n'est pas neutre économiquement. Plusieurs éléments conditionnent la fréquentation, la vacance et la valeur des fonds :

- accessibilité
- mixité commerciale
- localisation des flux
- stratégie d'aménagement

.

La piétonnisation non concertée entraîne une baisse de la fréquentation, comme le mette en évidence les baromètre du SDI.

Les acteurs convergent sur un point : les décisions d'urbanisme sont souvent prises sans concertation préalable avec les TPE. Elles constituent donc un facteur de fragilisation.
Les décisions d'urbanisme structurent durablement le tissu économique :

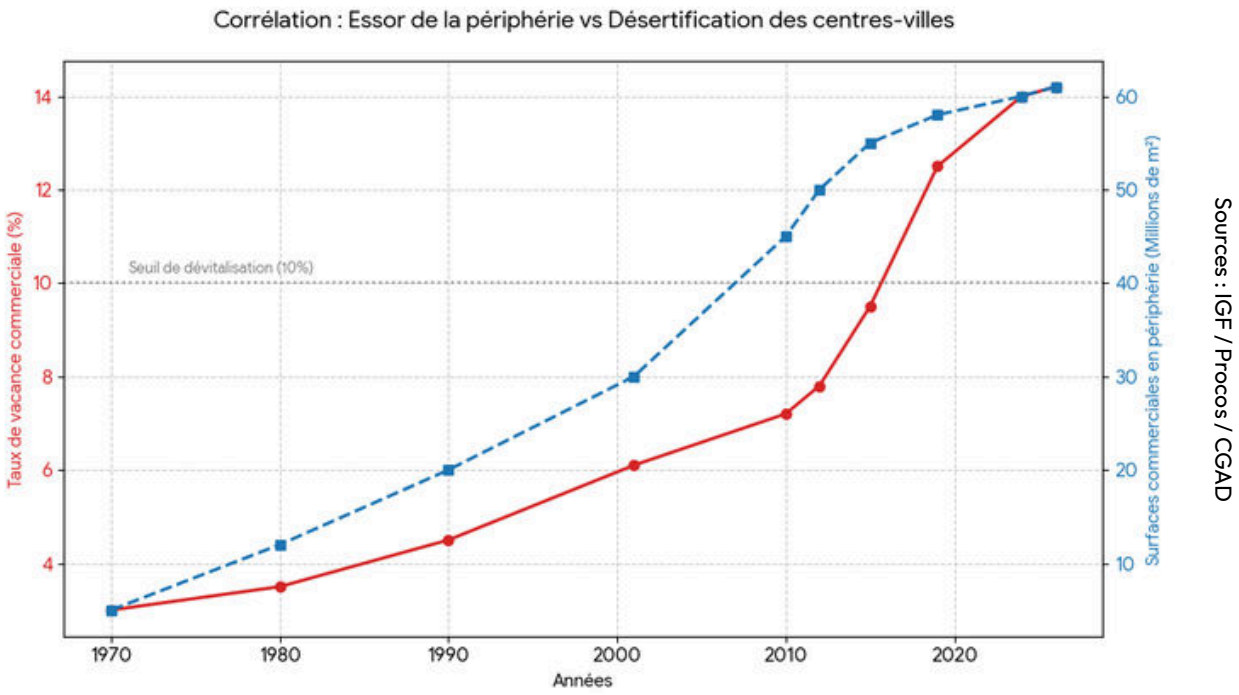
- développement de zones commerciales périphériques,
- transformation des centres-villes,
- règles d'implantation parfois déconnectées de la réalité économique.

Les chiffres

On estime qu'entre 50 et 60 millions de m² de surfaces commerciales de périphérie ont été créés en France depuis le début des années 70.
Stock actuel : Le parc total de surfaces commerciales en France (tous formats confondus) est évalué à environ 73 à 75 millions de m².

Les chiffres

On estime qu'entre 50 et 60 millions de m² de surfaces commerciales de périphérie ont été créés en France depuis le début des années 70.
Stock actuel : Le parc total de surfaces commerciales en France (tous formats confondus) est évalué à environ 73 à 75 millions de m².



Sources : IGF / Procos / CGAD

Poids de la périphérie : Plus de 80 % de ce parc est situé en dehors des centres-villes (zones commerciales d'entrée de ville, retail parks et centres commerciaux de périphérie). Au cours des 15 dernières années, les surfaces commerciales ont augmenté deux fois plus vite que la consommation des ménages.

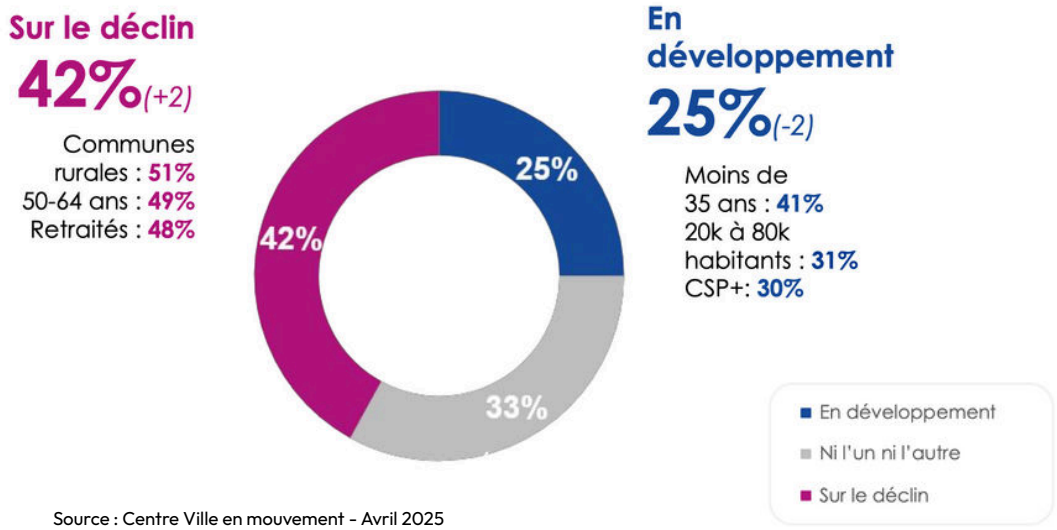
Aujourd'hui, la France compte environ 830 centres commerciaux majeurs totalisant 18 millions de m², auxquels s'ajoutent les milliers de zones d'activités commerciales (ZAC) qui portent le total des entrées de ville à plus de 80 000 hectares d'emprise foncière.

Une corrélation directe avec l'augmentation du taux de vacance dans les centres-villes
En seulement quinze ans, le taux de vacance a quasiment doublé, franchissant des seuils critiques.

- 2012 : 7,8 %.
- 2015 : 9,5 % (Le seuil de 10 % est considéré par les experts comme le point de bascule vers une dévitalisation structurelle).
- 2019 : 12,5 %.
- 2026 : la moyenne nationale s'est stabilisée autour de 13 % à 14 %.

L'avis des consommateurs

Au cours des 10 dernières années, diriez-vous que le centre-ville que vous fréquentez le plus souvent est plutôt…?



Source : Centre Ville en mouvement - Avril 2025

Le commerce de proximité comme facteur essentiel de lien social, paradoxalement au sein des grandes agglomérations

CREDOC - Etude Solitude 2025 (Janvier 2026) : *"En complément du voisinage et des associations, les petits commerces de quartier jouent un rôle important au quotidien. Ils offrent des occasions de rencontres, permettant aux habitants, y compris aux personnes seules ou isolées, de maintenir des contacts réguliers et informels au sein de leur quartier. En particulier, dans les grandes agglomérations, les commerces constituent un facteur de lien social où 23 % des habitants déclarent échanger sur des sujets personnels avec des commerçants de leur quartier."*

Les propositions du Pacte

- **Études d'impact économique et sociale obligatoires avant tout projet structurant.**
- **Concertation systématique avec les acteurs économiques locaux.**
- **Priorité donnée à la revitalisation des centres-villes.**

Thème 4 - Mobilités, stationnement et accessibilité

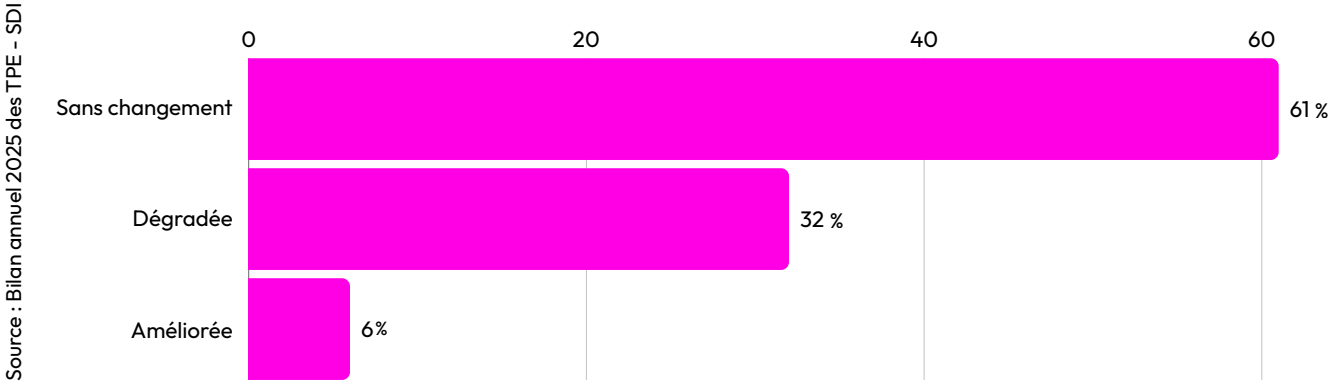
Les faits

Dans un contexte de demande contrainte, l'accessibilité conditionne directement la fréquentation des commerces. À l'inverse, une politique construite avec les professionnels concilie cadre de vie, sécurité des déplacements et vitalité économique.
La suppression ou la restriction du stationnement de courte durée a un effet immédiat sur la fréquentation des commerces de proximité, notamment pour les achats du quotidien. Les politiques de mobilité doivent être concertées en amont avec les acteurs économiques.

Dans de nombreux centres-villes, la suppression de places de stationnement a un impact immédiat sur l'activité.
Les artisans et commerçants concernés observent un report des clients vers des zones plus accessibles, souvent en périphérie.

Les chiffres

Au cours du dernier mandat municipal, pour vos clients et vos livraisons, diriez-vous que l'accessibilité de votre entreprise (stationnement, plan de circulation, ...) s'est :



40%

La simplicité d'accès et de parking est de loin le premier critère qui pousse un consommateur à choisir un centre commercial en périphérie plutôt que des commerçants de centre-ville *(Source : Centre-ville en mouvement.org 2025)*.

Les propositions du Pacte

- **Stationnement de courte durée adapté aux commerces.**
- **Solutions de logistique urbaine pour les artisans.**

Thème 5 - Pratiques commerciales et concurrence déloyale

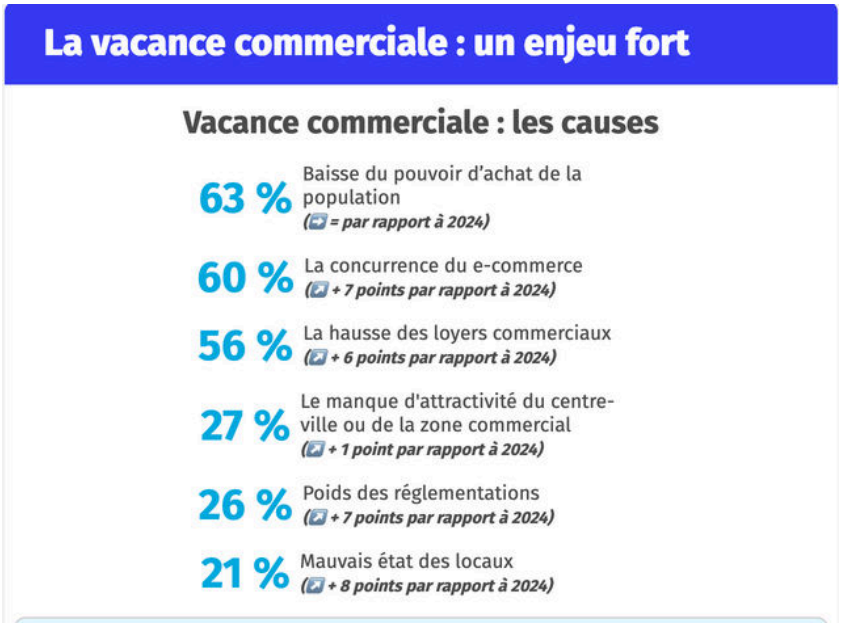
Les faits

La concurrence se joue désormais à armes inégales : accessibilité, visibilité, équité des règles et capacité à capter les flux deviennent déterminants. Les communes disposent de leviers concrets (commande publique, animation, régulation de l'espace public, soutien à la digitalisation de proximité, politiques de vacance) pour limiter la désertification commerciale.
Les commerces de proximité subissent une concurrence perçue comme déséquilibrée.

Les chiffres

Les chiffres clés du e-commerce en 2024 (Source : BPIFrance- FEVAD - Juillet 2025) :

- Chiffre d'affaires global de 175,3 milliards d'euros, soit une croissance de 9,6% par rapport à 2023.
- Rebond des ventes de produits (+6%), atteignant 66,9 milliards d'euros, un niveau équivalent à celui de 2021.
- Poursuite de la progression du secteur des services (+12% en un an), avec 108,4 milliards d'euros de ventes.
- Panier moyen stable à 68 euros, soutenu par le ralentissement de l'inflation et la diversification des offres à prix bas.
- Accélération des transactions sur internet : 2,6 milliards, soit +10% en un an.
- Un achat en ligne par semaine en moyenne par cyberacheteur, pour un total annuel de 4 216 euros dépensés en ligne.



Source : CCI France - Novembre 2025

La concurrence du e-commerce comme seconde cause de la dévitalisation des centres-villes.

Le e-commerce échappe en partie aux règles et contraintes locales.
Ce serait une erreur.
La voix de nos élus locaux, directement ou par le biais de l'AMF, porte politiquement. Ils sont eux aussi en capacité, par leur expérience de terrain, de démontrer les conséquences d'un e-commerce non régulé sur la densité commerciale de nos territoires.

Ils disposent par ailleurs d'une multitude d'outils en vue de dynamiser et stabiliser le commerce de centre-ville :

Le pouvoir des Maires	
Droit de Préemption Commercial (DPC)	La mairie peut se porter acquéreur prioritaire lors de la vente d'un fonds de commerce, d'un bail commercial ou d'un terrain.
Foncières de Redynamisation	Dispositif permettant à la ville de racheter des locaux vacants, de les rénover et de proposer des loyers modérés pour faciliter l'installation de TPE.
Règlement local d'urbanisme (PLU)	Les maires peuvent sectoriser des zones où le changement de destination d'un commerce en bureau ou logement est interdit, protégeant ainsi le linéaire commercial.
Taxe sur les Friches Commerciales (TFC)	Outil incitant les propriétaires à ne pas laisser leurs locaux vides. Le maire peut instaurer cette taxe sur les locaux inoccupés depuis plus de 2 ans. En 2026, de nouvelles dispositions permettent de mieux cibler les rues marchandes prioritaires.
Abattements de Taxe Foncière	Les collectivités peuvent voter des abattements (souvent pour les locaux de catégorie Mag 1 à Mag 3) pour alléger la charge fiscale des petits commerçants, bien que cela reste à la charge du budget communal.
Aides directes à la rénovation	Grâce aux Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT), les maires peuvent subventionner jusqu'à 50 % ou 70 % des travaux de rénovation des devantures et façades.
Le Manager de Commerce	Davantage de villes recrutent un expert dédié qui fait le pont entre la mairie, les propriétaires et les commerçants pour réduire la vacance.

Les propositions du Pacte

- **Soutien municipal aux circuits courts et commerces locaux.**
- **Accès facilité des TPE à la commande publique.**
- **Observatoires locaux des pratiques commerciales.**
- **Des foncières de redynamisation et des managers de centre-ville dans chaque commune de 100.000 habitants et plus.**

Thème 6 - Dialogue économique local : reconstruire la confiance

Les faits

Le défaut de dialogue n'est pas une question de "concertation de principe" : il crée des décisions à l'aveugle (urbanisme, mobilité, fiscalité, sécurité) qui coûtent immédiatement en fréquentation et en chiffre d'affaires. Le dialogue doit devenir un outil de pilotage économique local, avec des rendez-vous, des indicateurs et des engagements.
Les TPE manquent d'interlocuteurs municipaux clairement identifiés.
Les décisions sont souvent prises sans consultation préalable, impactant directement leur activité.

Source : Enquête CDCF - CCI France - Octobre 2025

Les propositions du Pacte

- **Création de conseils locaux des entreprises de proximité.**
- **Consultation systématique avant toute décision structurante.**
- **Référent municipal dédié aux TPE.**

Thème 7 - Ce que les TPE attendent concrètement des maires

1. Prévisibilité et lisibilité de l'action municipale

Les dirigeants de TPE expriment avant tout un besoin de prévisibilité. La capacité à anticiper les décisions locales conditionne l'investissement, l'embauche et la pérennité de l'activité. Les décisions locales, en matière de fiscalité, de stationnement, de circulation ou de réglementation, sont souvent insuffisamment expliquées créant un climat d'incertitude incompatible avec la réalité économique des petites structures.

Les TPE attendent des maires une action lisible, annoncée, concertée et évaluée. La stabilité des règles locales devient un facteur clé d'attractivité économique.

Les TPE demandent avant tout de la visibilité et de la prévisibilité.

2. Reconnaissance du rôle économique et social des TPE

Les entreprises de proximité ne sont pas de simples acteurs économiques : elles structurent la vie quotidienne, participent à la sécurité passive des quartiers, maintiennent des services essentiels et créent du lien social. Les TPE attendent une reconnaissance explicite de ce rôle dans les politiques municipales.

Cette reconnaissance passe par des actes concrets : association aux décisions, soutien visible en cas de crise, valorisation du commerce et de l'artisanat dans la communication municipale.

3. Dialogue permanent et décisions co-construites

Les TPE attendent un dialogue régulier et structuré, et non des consultations ponctuelles a posteriori. La co-construction des décisions permet d'anticiper les effets négatifs, d'améliorer l'acceptabilité sociale des projets et de renforcer la confiance.

La mise en place de conseils locaux des entreprises de proximité, dotés d'un calendrier et d'objectifs clairs, constitue une attente forte.

4. Équité territoriale et pragmatisme

Les dirigeants de TPE attendent des politiques locales pragmatiques, adaptées aux réalités de terrain et différenciées selon les quartiers, les centres-villes, les centres-bourgs et les zones périphériques.

L'équité territoriale ne signifie pas l'uniformité des règles, mais leur adaptation aux usages et aux contraintes locales.

Pacte local des TPE

Pour des communes vivantes et résilientes

Soutenir les TPE, c'est soutenir l'économie locale.

Ce n'est pas défendre un intérêt catégoriel : c'est investir dans la vitalité économique, sociale et humaine des territoires.

Le SDI appelle l'ensemble des candidats aux élections municipales à s'engager publiquement à travers ce Pacte local des TPE.

- **1. Les engagements proposés aux maires**

En signant le Pacte local des TPE, le maire s'engage à reconnaître les entreprises de proximité comme un pilier stratégique du développement local.

Ces engagements reposent sur cinq axes structurants : sécurité économique, fiscalité lisible, urbanisme concerté, accessibilité préservée et dialogue permanent.

- **2. Gouvernance locale du Pacte**

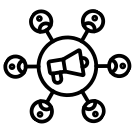
La mise en œuvre du Pacte suppose une gouvernance claire. Le maire désigne un élu ou un cadre référent chargé du suivi des engagements et de l'animation du dialogue avec les TPE.

Un comité de suivi annuel permet d'évaluer l'avancement des engagements, d'identifier les points de blocage et d'ajuster les actions.

- **3. Indicateurs et évaluation**

Le Pacte local des TPE repose sur une logique de résultats. Des indicateurs simples et partagés permettent d'évaluer l'impact réel des politiques municipales sur l'activité économique de proximité.

Ces indicateurs peuvent porter sur la vacance commerciale, la fréquentation, la perception de la sécurité, la satisfaction des dirigeants et l'évolution des implantations.



- **4. Actions de relations publiques et valorisation**

Le Pacte constitue également un outil de relations publiques. Il permet aux communes engagées de valoriser leur action auprès des habitants, des acteurs économiques et des médias locaux.

La publication du Pacte, la signature publique des engagements et la diffusion régulière de bilans contribuent à renforcer la crédibilité et la visibilité de l'action municipale.

- **5. Une base évolutive et territorialisable**

Le Pacte local des TPE n'a pas vocation à être figé. Il constitue une base adaptable aux réalités locales et susceptible d'évoluer en fonction des retours de terrain.

Cette capacité d'adaptation est une condition essentielle pour répondre à la diversité des territoires et des activités.

→ Le Pacte doit servir de base structurée de dialogue entre les communes et les entreprises.

Grille d'auto-évaluation pour les communes

Cette grille permet aux communes d'évaluer leur politique actuelle vis-à-vis des TPE :

1. La commune dispose-t-elle d'un interlocuteur identifié pour les entreprises de proximité ?	
2. Les décisions d'urbanisme font-elles l'objet d'une concertation économique préalable ?	
3. Les politiques de mobilité intègrent-elles l'impact sur les commerces et artisans ?	
4. Existe-t-il un dispositif local de prévention des incivilités ciblant les commerces de proximité ?	
5. La fiscalité locale est-elle stable, lisible et prévisible pour les TPE ?	
6. La ville est-elle dotée d'un manager de centre-ville ?	
7. La ville dispose-t-elle d'une foncière de redynamisation ?	

Charte d'engagement des maires

En signant le Pacte local des TPE, le maire s'engage à :

- Reconnaître les TPE comme un pilier stratégique du développement local.
- Associer les entreprises de proximité aux décisions structurantes.
- Garantir un environnement économique sécurisé et accessible.
- Favoriser une fiscalité locale compatible avec la réalité économique des TPE.
- Mettre en place un dialogue permanent et structuré.

Nom de la commune : _____

Nom du maire / candidat : _____

Signature : _____

Date : _____

Syndicat des Indépendants et des TPE

CONTACT

contact@sdi-pme.fr

04.78.34.65.97

06.16.33.46.33