

REGARD SUR LE MARCHÉ DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE SUR LE TERRITOIRE DE CARCASSONNE AGGLO

Note de conjoncture n°6 / Avril 2023

INTRODUCTION

Entreprendre sur le territoire de Carcassonne Agglo, c'est inscrire son projet dans un environnement de qualité préservé. Situé au cœur de la Région Occitanie, dans l'influence toulousaine et l'arc méditerranéen, Carcassonne Agglo est générateur de dynamisme économique, par la présence d'un tissu dense de services et commerces. L'artisanat local est incarné par des artisans et producteurs locaux au rayonnement national et international.

Carcassonne Agglo c'est aussi une économie de production à forte valeur ajoutée en pleine croissance grâce à l'impulsion des élus communautaires, qui ont porté la réalisation du Parc d'activités de Béragne à Trèbes. De plus, avec près de 26 zones d'activité de compétence communautaire soit 456 hectares dédiés à l'activité économique, Carcassonne Agglo soutient l'installation, la création et le développement des entreprises endogènes et /ou exogènes sur son territoire.

A travers cette sixième note de conjoncture, il s'agira de présenter de manière objective les chiffres clés en matière de transactions immobilières professionnelles recensées sur les 26 zones d'activité économique durant l'année 2022. Une année particulière marquée par un contexte de hausse de taux et de restriction des crédits, une inflation et une crise énergétique inédite, et des transactions immobilières professionnelles en net recul sur le territoire.

CHIFFRES CLÉS 2022 EN MATIÈRE DE FONCIER ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

- 26 zones d'activité économique de compétence communautaire soit près de 456 hectares
- 51 transactions foncières/immobilières enregistrées à travers l'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)
- Diminution de 23% du nombre de cessions immobilières professionnelles sur les ZAE
- 2 opérations immobilières de plus de 10 000 m²
- 10 % de taux de disponibilité sur les ZAE de compétence communautaire



INDICES DE RÉFÉRENCE (INSEE)

- Indice du Coût de la Construction (ICC) : 1948 au 1^{er} trimestre 2022, contre 1822 en 2021, soit un glissement annuel de 6.92%
- Indice des Loyers Commerciaux (ILC) : 126.13 au 3^{ème} trimestre 2022, contre 119.70 en 2021, soit 5.37% d'augmentation
- Indice des prix à la consommation (hors tabac) : 115.06 (février 2023) contre 108.14 l'année précédente sur l'ensemble des ménages
- Indice des Coûts de production dans la construction : 2037 au 3^{ème} trimestre 2022, soit une hausse 8.01% par rapport à l'année précédente
- Prêts Immobiliers : taux moyens (février 2023) sur 20 ans de 3.20%, contre 1.20% en janvier 2022

ANNÉE 2022 : NET REcul DU MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISES

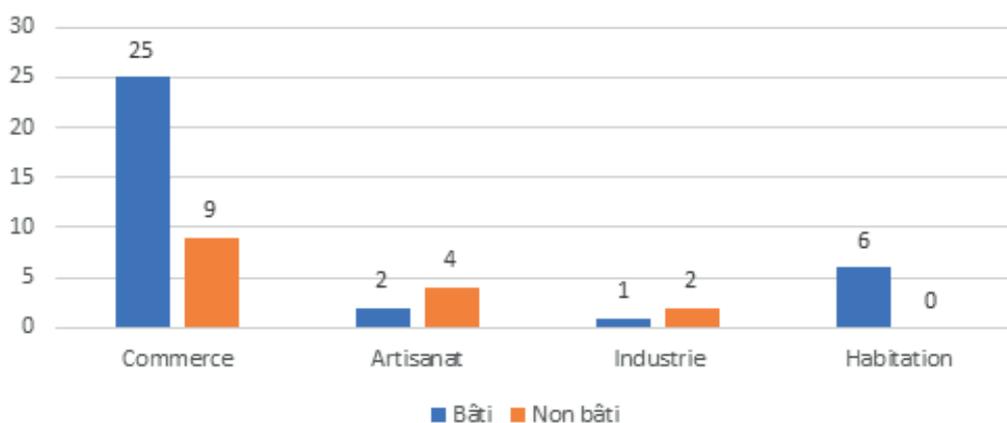
Le marché immobilier d'entreprises sur les ZAE de Carcassonne Agglo enregistre une diminution du volume de transactions en 2022, avec 51 transactions enregistrées contre 66 l'année passée.

Retour sur les transactions immobilières des dernières années :

Année	Nombre de transactions enregistrées	Evolution
2022	51	↘
2021	66	↗
2020	46	↘
2019	54	↗

Le graphique ci-après met en évidence le nombre de transactions enregistrées sur chaque zone d'activité en 2022. Ainsi, la ville-centre a enregistré le plus de transactions avec 41 cessions, suivie par la commune de Trèbes (7 transactions) et la commune de Villemoustaussou (1 transaction). On soulignera la prédominance des ZAE dédiées à l'activité commerciale (9), contre les ZAE artisanales (7).

Caractéristiques des biens vendus en 2022 sur les ZAE du territoire



70% de la vente des biens bâtis sont de nature commerciale

Pour la première année, il apparaît des transactions majoritaires de biens à usage d'habitation. En effet, les zones d'activité économique aménagées depuis plus de 10 ans sur le territoire offraient la possibilité au propriétaire de construire sa maison d'habitation sous réserve de développer son activité économique sur le même site. Ainsi, de nombreuses zones d'activité sont constitués de locaux artisanaux et/ou commerciaux et de maison d'habitation mitoyenne. Aujourd'hui, le Plan Local d'urbanisme (PLU) et/ou le règlement de lotissement des zones d'activité ne permettent plus ce type de construction. D'autant que les équipements et services publics présents sur les ZAE sont conçus en faveur de l'exercice d'activité économique et non pour des particuliers.

VOLUME DE DISPONIBILITÉS * SUR LES ZAE DE CARCASSONNE AGGLO : UNE BAISSÉ LOGIQUE ET SIGNIFICATIVE DES BIENS VACANTS

Disponibilités des ZAE de Carcassonne Agglo sous maîtrise privée et publique (Recensement Janvier 2023)

*Disponibilités : Concernent le foncier et l'immobilier vacants (friches, foncier en cours de commercialisation, biens à vendre/louer...) sur les ZAE de compétence communautaire.

ZAE	Localisation	Superficie totale de la ZAE en m ²	Total disponibilités en m ²	Total disponibilités en%
ARNOUZETTE	Carcassonne	227 024	5 220	2
LA BOURIETTE		820 306	53 623	7
ESTAGNOL		173 498	0	0
SALVAZA		512 457	41 166	8
FELINES		214 262	4 628	2
CUCURLIS		40 537	6 012	15
LANNOLIER		432 163	64 471	15
PONT ROUGE		195 260	3 589	2
LA FERRAUDIERE		341 614	26 370	8
PECH MARY		155 349	7 113	5
PLANETO		40 878	987	2
ST JEAN DE L'ARNOUZE		84 800	5 228	7
BERAGNE		Trèbes	189 958	56 047
CAIRATS	204 771		2 193	1
EUROPE	161 009		29 738	18
SAUTES	144 220		8 911	6
LE BRIOLET	Palaja	25 358	703	3
LES MOLIERES	Pezens	91 896	3 697	4
LESTERRES ROUGES	Villeneuve-Mvois	9 755	1 463	15
JACQUES MOLINA	Caunes-Mvois	15 451	913	6
LE PASTISSIE	Rieux-Mvois	59 782	11 318	19
BEZONS	Villemoustaussou	115 000	27 981	24
COSTE GALIANE	Conques sur Orbiel	28 369	5 671	20
LIVIANA	Capendu	20 892	20 892	100
HAUT-MINERVOIS	Peyriac-Mvois	156 709	58 803	38
CAYROL	Alzonne	25 525	18 183	71

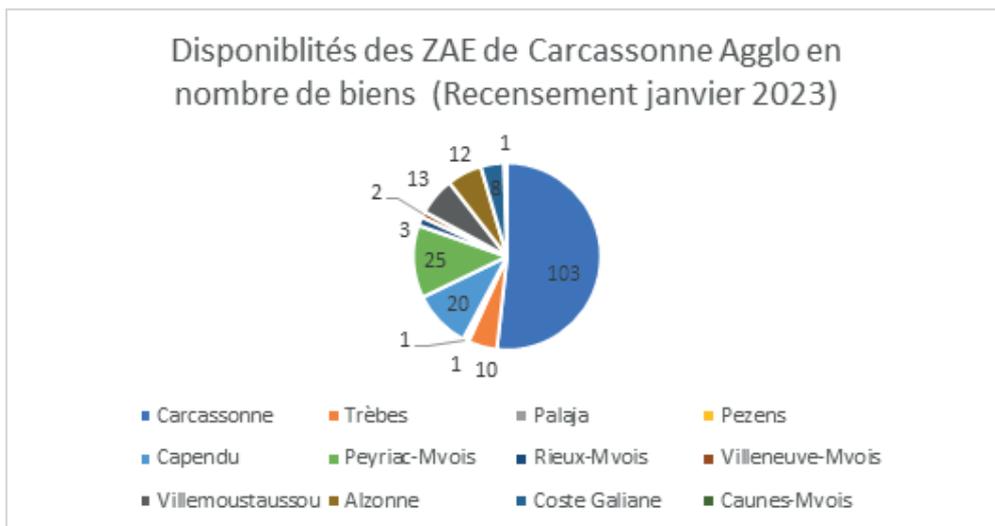
La disponibilité foncière et immobilière sous maîtrise publique et privée sur l'ensemble des ZAE communautaires connaît son plus bas niveau depuis 2014, avec seulement 10 % soit environ 46 ha. Depuis la crise de COVID-19, le taux du nombre de friches sur le territoire de Carcassonne Agglo ne cesse de diminuer, alors même que le nombre de porteurs de projet ne cesse d'augmenter (176 nouveaux contacts contre 161 en 2021).

Concernant les disponibilités sous maîtrise publique, il s'agit essentiellement du foncier lié à des ouvertures récentes de zones d'activités telles que Béragne (Trèbes), Liviana (Capendu), Cayrol (Alzonne) et Bezons (Villemoustaussou). En cours de commercialisation, ces zones font l'objet de

nombreuses pré-réservations par des entreprises endogènes et exogènes, principalement avec des projets de développement, dont l'étape finale de l'acquisition peut s'étaler sur plusieurs années.

Pour consolider son dynamisme économique, Carcassonne Agglo a mis en place un dispositif d'aide à l'immobilier spécifique afin de favoriser le développement d'entreprises sur le territoire. Toutes les caractéristiques de ce dispositif sont à retrouver sur le site internet

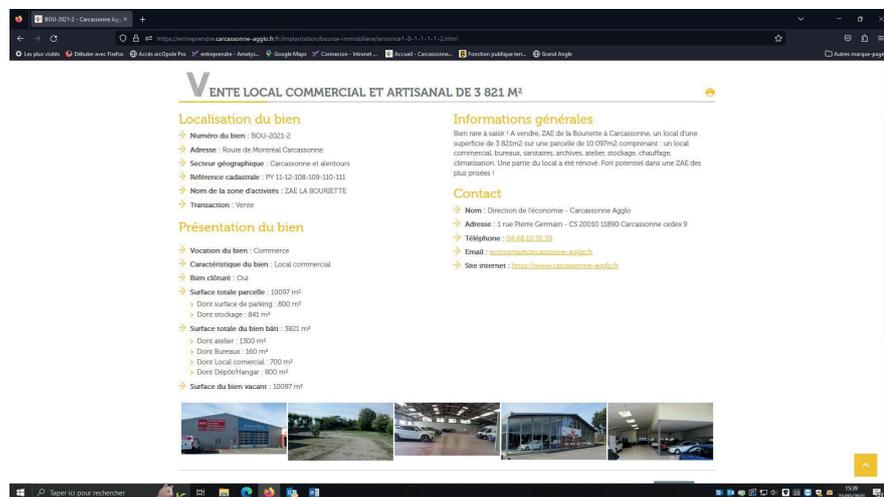
<https://entreprendre.carcassonne-agglo.fr/fr/index.html>



A contrario, les disponibilités sous maîtrise privée peuvent concerner des biens dont le prix de vente peut parfois être au-dessus du prix du marché, ou des biens dont les propriétaires n'ont pas la volonté de procéder à une location ou une cession. Aussi, pour favoriser les transactions sur le territoire, Carcassonne Agglo a mis en œuvre une Bourse à l'Immobilier d'entreprises en ligne sur son site internet :

<https://entreprendre.carcassonne-agglo.fr/fr/l-offre-de-service-de-carcassonne-agglo/s-implanter/bourse-immobiliere.html>

BOURSE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE CARCASSONNE AGGLO : 35 BIENS EN LIGNE



Sur les 26 zones d'activité économique de compétence communautaire, Carcassonne Agglo a mis en place un dispositif de veille immobilière afin de mener une démarche proactive dans la réaffectation des friches. Ce dispositif appelé « Bourse à l'Immobilier de Carcassonne Agglo » est un service en ligne gratuit, simple et rapide, qui permet de recenser les entrepôts, terrains, locaux d'activités, bureaux, ou bâtiments commerciaux disponibles à la location ou à la vente sur les ZAE communautaires.

Initié sur les zones d'activité, ce dispositif a été étendu en 2021 aux communes membres de Carcassonne Agglo avec l'intégration de biens communaux disponibles mais également des locaux privés vacants.

CARCASSONNE AGGLO ENGAGÉ DANS LA DÉMARCHE ZAN : ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE



Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, cette démarche consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Mesure phare de la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN)

correspond au « solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée ». Le ZAN des sols tend donc à interdire toute artificialisation nette des sols sur une période donnée. Il n'implique pas nécessairement l'arrêt total de l'étalement de l'enveloppe artificialisée : l'artificialisation de nouveaux espaces sera conditionnée à une renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés.

Il s'agit d'un objectif à atteindre à moyen terme, en 2050, qui impliquera une réduction progressive, par tranche de dix années, des surfaces nouvellement artificialisées.

La démarche du ZAN ne commencera à s'appliquer qu'à l'issue de la mise en conformité des documents de planification et d'urbanisme (schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires [Sradet], schémas régionaux spécifiques, schémas de cohésion territoriale [Scot], PLU [plans locaux d'urbanisme], PLUI [plans locaux d'urbanisme intercommunaux], cartes communales).

Carcassonne Agglo mène depuis de nombreuses années, un travail annuel de recensement des friches disponibles sur les ZAE communautaires. Ainsi, la démarche ZAN s'inscrit pleinement dans la stratégie politique de Carcassonne Agglo en matière de développement durable.

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE À CARCASSONNE : QUELQUES TENDANCES



La ville de Carcassonne attire toujours autant les investisseurs au regard de son positionnement touristique, mais également de la diversité des entreprises présentes sur les zones d'activité.

Aujourd'hui, force est de constater que l'immobilier d'entreprise doit s'adapter à la diversification des usages. En raison de la crise sanitaire et des confinements successifs, la vie des entreprises et de leurs salariés s'est organisée autour du télétravail. Les entreprises sont en recherche de nouveaux espaces de travail, à la fois moins vastes mais avec une grande flexibilité dans l'aménagement des espaces pour favoriser le travail collectif.

Ainsi, les demandes de bureaux en location dans des espaces de coworking ou similaires ont fortement augmentées 2022, avec 25 demandes enregistrées contre 8 en 2021. Ces espaces offrent aux salariés tout le confort nécessaire, du mobilier à la connexion internet, mais également le lien social, premier facteur d'épanouissement au travail.



Autre tendance immobilière, c'est celle de l'immobilier logistique et de son fort potentiel, avec un actif immobilier très rentable, dont le taux de rendement avoisine les 5% à 8%, contre 3,5% pour un actif classique. Cela s'explique par l'explosion du e-commerce et des livraisons, nécessitant des entrepôts de dépôt de marchandises, mais également, par le potentiel d'aménagement qu'offrent les locaux de logistiques. Cette configuration devra composer avec les objectifs du ZAN.

La sobriété énergétique fait désormais partie des valeurs qui guident les orientations stratégiques d'une entreprise. La présence de transport en commun sur les zones d'activité, d'aire de covoiturage ou de bornes de recharge des véhicules électriques sont d'autant d'argument susceptibles d'intéresser les entreprises. Depuis janvier 2023, Carcassonne Agglo participe activement à cette démarche, en proposant une solution qui offre le covoiturage aux passagers et rémunère le conducteur : KLAXIT, leader européen du covoiturage courte-distance.

Carcassonne Agglo

Direction de l'Economie
de l'Emploi
de l'ESS
de l'ESR et de l'Innovation

Alpha'[R]
20 Rue Claude Chappe
11000 Carcassonne
04 68 10 35 59

www.entreprendre.carcassonne-agglo.fr
Nous contacter : economie@carcassonne-agglo.fr
+ www.carcassonne-agglo.fr