

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

Note de conjoncture n°8 / Juillet 2025

INTRODUCTION

Carcassonne Agglo vous présente les statistiques de l'année 2024 du marché immobilier professionnel spécifique aux zones d'activité communautaires, avec une analyse détaillée des volumes de transactions. La présente note est l'occasion de découvrir les spécificités du territoire en matière de dynamique économique, marquées cette année par un net recul du volume des ventes de biens professionnels sur les zones d'activité.

Carcassonne Agglo c'est : 26 zones d'activité, des aides à l'immobilier d'entreprise, une bourse à l'immobilier, un Réseau des Maisons de l'Innovation, du Numérique et de l'Entrepreneuriat « R'Mine » et une équipe dédiée à l'accompagnement des entreprises. Carcassonne Agglo, un territoire où il fait bon d'entreprendre !

CHIFFRES CLÉS 2024 EN MATIÈRE DE FONCIER ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

- 26 zones d'activité économique de compétence communautaire
- 25 transactions foncières/immobilières enregistrées à travers l'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)
- Diminution de 47% du nombre de cessions immobilières professionnelles sur les ZAE par rapport à l'année 2023
- 2 opérations immobilières de plus de 10 000 m²
- 12 % de disponibilités (foncier et immobilier) sur les ZAE

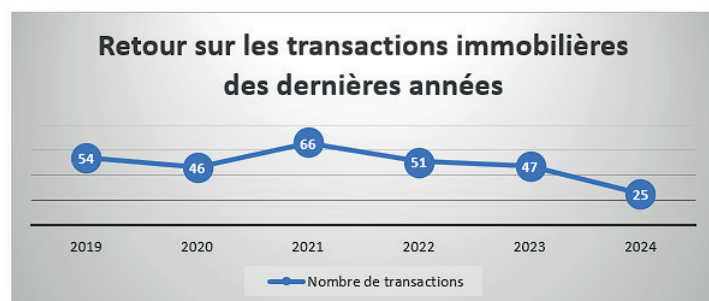


INDICES DE RÉFÉRENCE (INSEE)

- Indice du Coût de la Construction (ICC) : 2143 au 3^{er} trimestre 2024, contre 2106 en 2023, soit un glissement annuel de 1.76%
- Indice des Loyers Commerciaux (ILC) : 137.71 au 3^{ème} trimestre 2024, contre 132.63 en 2023, soit une évolution annuelle de 3.03%
- Indice des prix à la consommation (hors tabac) : 119.01 (janvier 2025) avec une variation de 1,6 % au cours des 12 derniers mois
- Indice des Coûts de production dans la construction : Sur un an, ces coûts augmentent au même rythme qu'au trimestre précédent (+0.9% après 1%). Les coûts de production s'accroissent un peu dans la construction de bâtiments (+0.7% après 0.5%), ralentissent dans le génie civil (+0.7% après 1.2%) et augmentent dans les travaux de construction spécialisée (+1%).
- Prêts Immobiliers : taux moyens (janvier 2025) sur 20 ans de 3.85 %, contre 4.05% en janvier 2024

ANNÉE 2024 : BAISSÉ HISTORIQUE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

Le marché de l'immobilier d'entreprise sur les ZAE de Carcassonne Agglo enregistre pour la troisième année consécutive, une diminution du volume de transactions immobilières, avec 25 transactions enregistrées contre 47 l'année passée.



Avec un taux historiquement bas de 25 transactions immobilières professionnelles sur les ZAE, l'ascension de l'immobilier post-COVID est terminée. En cause notamment, la hausse des taux d'intérêt qui reste problématique pour les entreprises et les porteurs de projet, et des organismes bancaires qui surveillent de très près le taux d'endettement des potentiels acquéreurs.

Autre facteur, le climat d'incertitude économique qui va impacter les marchés financiers et retarder les décisions des entreprises en matière de consommation et d'investissement. En effet, la façon dont les acheteurs et les consommateurs se projettent dans l'avenir va influencer sur les investissements, au regard des espoirs de gains ou à contrario de la crainte de pertes.

Selon les chiffres de la Confédération des Petites et Moyennes Entreprises (CPME), près de 35% des chefs d'entreprise de PME (Petite Moyenne Entreprise) pensent que la stabilité politique est un sujet majeur. En effet, la dissolution de l'Assemblée Nationale le 9 juin 2024, puis la censure du gouvernement et le contexte géopolitique incertain, ont signé l'ouverture d'une crise politique qui a des effets délétères sur l'économie. Mis à l'arrêt des investissements, baisse de la consommation et explosion de l'épargne des Français, ont percuté l'activité des entreprises. Troisième effet dévastateur, la crise de la dette, avec une hausse des taux d'intérêt qui affecte le financement des entreprises.

Les secteurs les plus touchés : l'immobilier, où il est constaté un changement significatif du comportement des acquéreurs et des investisseurs qui ont différé leur projet. Les propriétaires ont fait le choix de conserver leurs biens bâtis et/ou non bâtis, en les proposant à la location.

Mais également la filière du bâtiment, dont précisément les artisans de la rénovation qui subissent un coût d'arrêt dans leur activité suite à la baisse des transactions immobilières, à la baisse des aides à la rénovation énergétique et à la suppression du taux de la TVA à 10% pour certaines prestations.

L'IMMOBILIER COMME VALEUR REFUGE POUR 67% DES FRANÇAIS

Ce constat peut s'expliquer par la quête de valeurs refuges, qui devient primordiale pour les investisseurs soucieux de préserver leur patrimoine. Investir dans l'immobilier présente de nombreux avantages qui renforcent l'image d'actif sécurisé. En période de hausse des prix, les actifs immobiliers voient généralement leur valeur augmenter, car ils sont corrélés à l'évolution des coûts de construction et de rénovation.

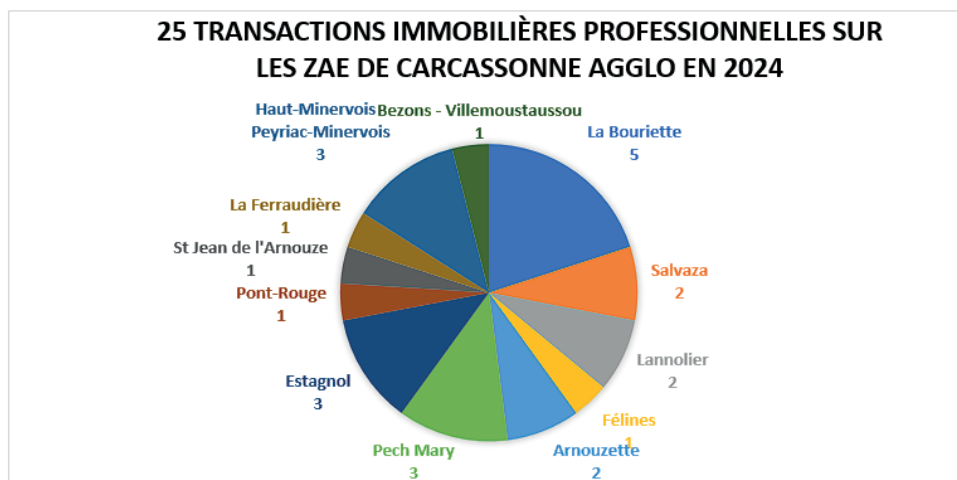
Par ailleurs, les loyers qui constituent une source de revenus pour les propriétaires, peuvent également être révisés à la hausse pour suivre l'inflation, en particulier dans les zones de forte demande. Cette capacité à conserver, voire à accroître sa valeur, place l'immobilier parmi les choix privilégiés des investisseurs cherchant à préserver leur pouvoir d'achat et leur patrimoine sur le long terme.

Sur le territoire de Carcassonne Agglo, les effets de cette incertitude économique se traduisent par une baisse significative du nombre de cessions foncières et/ou immobilières professionnelles, et une augmentation conséquente du parc locatif (cellules commerciales et/ou artisanales) sur les zones d'activité.

DEMANDE PLACÉE : 25 TRANSACTIONS SOIT 99 429 M2

Le graphique ci-après met en évidence le nombre de transactions enregistrées sur chaque zone d'activité en 2023. Ainsi, la ville-centre a enregistré le plus de transactions avec 38 cessions, suivie par la commune de Trèbes (6 transactions) et la commune de Villemoustaussou (2 transactions) .

68 % de la demande placée concerne des transactions de plus de 1000 m2



La ZAE La Bouriette à Carcassonne arrive en tête des transactions

La ZAE de La Bouriette concentre le plus fort taux de cessions avec 5 transactions enregistrées, suivie de près par les zones de Pech Mary, l'Estagnol et du Haut-Minervois (3 transactions chacune). Si la ZAE de La Bouriette présente chaque année une dynamique immobilière conséquente du fait de sa position géographique et de sa composition mixte à dominante commerciale, les ZAE de Pech Mary et l'Estagnol à Carcassonne se démarquent pour la première fois dans le classement de tête.

Concernant la ZAE de Pech Mary, on notera qu'elle bénéficie d'un regain d'activité limitrophe avec l'ouverture depuis 2 ans d'un nouveau centre commercial Racadest. En effet, la ZAE de Pech Mary a longtemps été délaissée par les consommateurs au profit de zones plus attrayantes et dynamiques situées à l'ouest de la ville-centre, mais aujourd'hui, cette zone fait l'objet d'un important projet d'investissement privé. L'ancien hypermarché d'une superficie de 13 000 m² va être entièrement rénové, afin de proposer d'ici une année un complexe dédié aux activités indoor (bowling, jump park, karaoké...) ainsi que des nouvelles enseignes commerciales qui viendront compléter l'offre environnante.

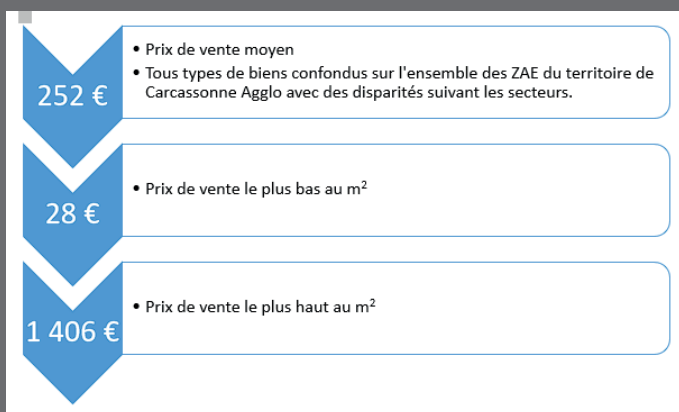
La ZAE de l'Estagnol se définit comme une zone mixte à dominante artisanale et industrielle. Située aux portes du centre-ville de Carcassonne, cette ZAE est très prisée par les entreprises artisanales de par son accessibilité à proximité de l'autoroute. L'année 2024 marque un rebond du nombre de cessions dédié aux locaux artisanaux principalement.

Enfin, la zone du Haut-Minervois à Peyriac-Minervois bénéficie d'une centralité idéale pour entreprendre au cœur du Minervois. Véritable pôle d'attractivité en milieu rural, cette zone accueille des activités à dominante commerciales et de services, telles que : Carrefour Market, une piscine intercommunale, une gendarmerie, une banque, un opticien, Monsieur Bricolage, Le marché aux affaires... L'année 2024 met en évidence l'avancée de futurs projets commerciaux en développement sur ce secteur.

La baisse des demandes placées démontre les fragilités du tissu entrepreneurial, éprouvé par les incertitudes politiques et réglementaires, l'inflation et la volatilité de la consommation.

QUELQUES TRANSACTIONS À SOULIGNER :

- ZAE de l'Estagnol à Carcassonne :
Local artisanal de **2 261 m²**
- ZAE de Pech Mary à Carcassonne :
Locaux commerciaux de **37 382 m²**
- ZAE de La Bouriette à Carcassonne :
Local commercial de **2 308 m²**
- ZA du Haut-Minervois à Peyriac-Minervois :
Local commercial de **1 238 m²**

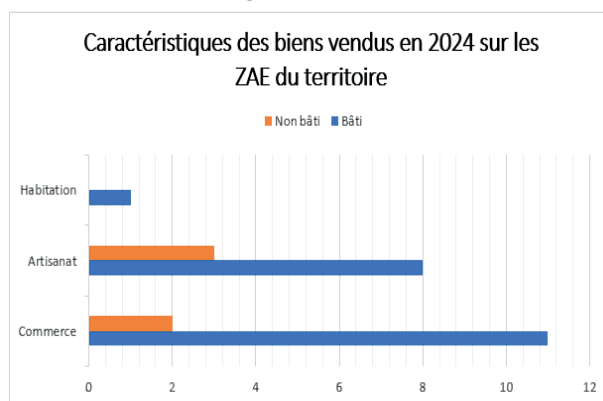


Le territoire de Carcassonne Agglo connaît depuis plusieurs années une forte tension sur le foncier économique. Les emplacements dédiés à l'activité économique se raréfient, générant de fait une hausse des prix du foncier disponible mais également, un phénomène de rétention du foncier par les propriétaires.

CONCENTRATION DU VOLUME DES VENTES AUTOUR DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE ET DE BIENS BÂTIS

La vente des biens bâtis en 2024 représente 80 % des transactions enregistrées avec 20 biens vendus.

Le secteur commercial sur le territoire reste dominant avec 11 cessions soit 52% des transactions immobilières économiques enregistrées, suivi de près par le secteur artisanal à 44 %. Le secteur résidentiel ferme la marche avec 1 transaction enregistrée.



52% de la vente des biens bâtis sont de nature commerciale

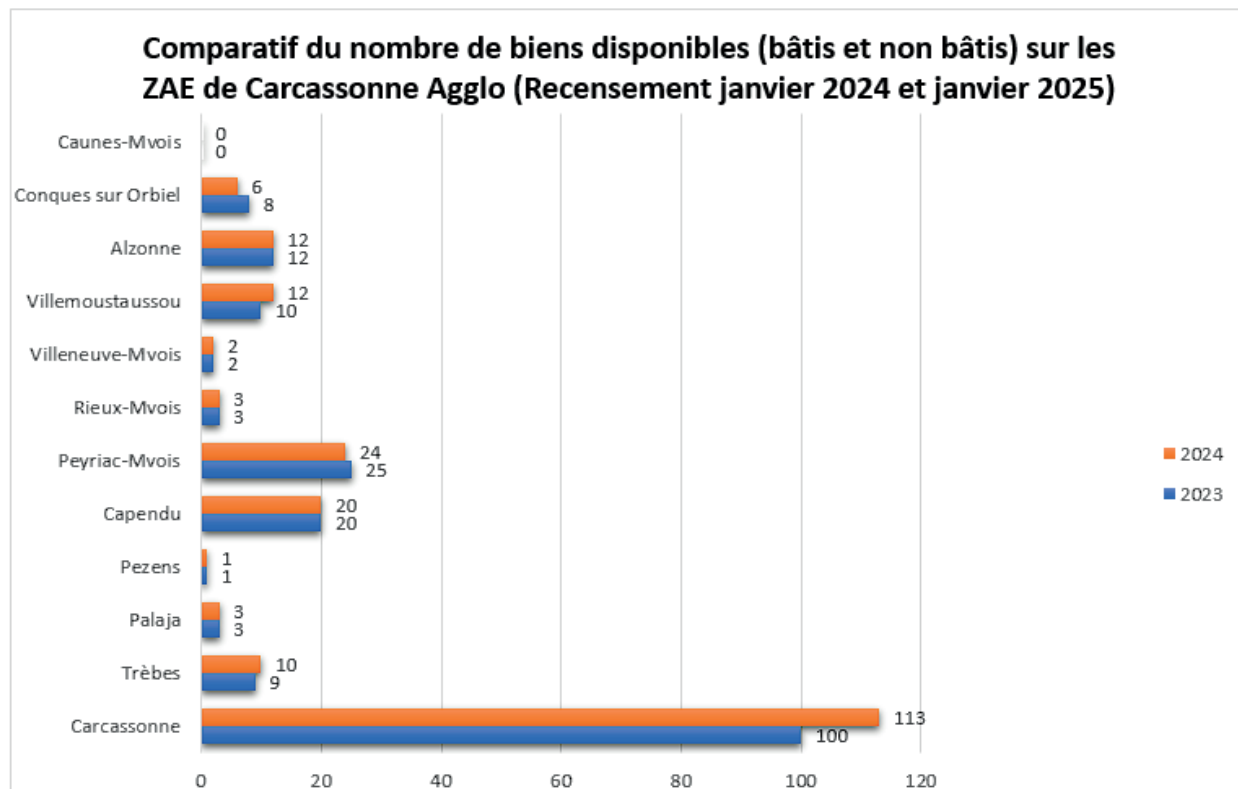
Carcassonne Agglo se positionne en soutien du monde économique de par l'aménagement de zone d'activité stratégique sur son territoire. Le Parc d'activité de Béragne à Trèbes est un exemple concret de réussite économique, dédié principalement aux activités de productions, où près de 1000 emplois sont en création. Soutenus par l'Etat, la Région Occitanie et le Département de l'Aude, la première tranche du Parc d'activité de Béragne est déjà commercialisée, avec l'implantation de la chocolaterie Nougale, d'une entreprise de maroquinerie de luxe La Manufacture, d'Espé Emballages et Occitane Fruits. Les travaux de la deuxième tranche d'une superficie de 8 hectares ont commencé au dernier semestre 2024.



Parallèlement au plan national, une nouvelle réglementation en matière de sobriété foncière a été adoptée en 2021 : Zéro Artificialisation Nette « ZAN ». Mesure phare de la loi « Climat et Résilience », le ZAN est un objectif fixé pour 2050, visant à 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.

Dans ce cadre, Carcassonne Agglo a arrêté son inventaire des ZAE au 31/12/2023 et ce pour une durée de 6 ans.

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR LES 26 ZAE DE CARCASSONNE AGGLO : FAIBLE AUGMENTATION DU NOMBRE DE BIENS INOCCUPÉS



Le nombre de disponibilités foncières et immobilières sur le territoire de Carcassonne Agglo connaît une légère hausse avec 206 biens disponibles contre 193 en janvier 2024. Ce nombre fait référence aux biens disponibles à la vente et /ou location sur les ZAE du territoire de Carcassonne Agglo que ce soit en bien bâti ou non bâti. Sont exclus de cette comptabilisation, les voiries, les espaces verts et les zones non aménageables pour une activité économique.

En 2024, le parc locatif de cellules artisanales a nettement augmenté. En effet, plusieurs investisseurs ont fait le choix de réaliser et/ou rénover des locaux à vocation artisanale destinés à la location, secteur très demandé post-COVID.

Parallèlement, le nombre de porteurs de projet demeure conséquent et identique à l'année 2023 avec 163 nouveaux contacts accompagnés par Carcassonne Agglo, dont 71% pour des problématiques foncières et immobilières.

SIMPLE, GRATUIT ET RAPIDE : DÉCOUVREZ LA BOURSE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES DE CARCASSONNE AGGLO

La Bourse à l'immobilier en ligne est un service gratuit, simple et rapide, proposé par Carcassonne Agglo, en collaboration avec les propriétaires et les agents immobiliers du secteur. Cet outil a vocation à recenser les entrepôts, locaux d'activités, bureaux, terrains ou bâtiments commerciaux disponibles à la location ou à la vente. Initié sur les 26 zones d'activité économique communautaires, ce dispositif a été étendu depuis 2021 aux communes membres de Carcassonne Agglo avec l'intégration de biens communaux disponibles mais également des locaux privés vacants.

A découvrir ou redécouvrir sur notre site : www.entreprendre.carcassonne-agglo.fr

LOCAL COMMERCIAL EN LOCATION

Localisation du bien

- ➔ Numéro du bien : PON-2024-16
- ➔ Adresse : Espace Xénon CARCASSONNE
- ➔ Secteur géographique : Carcassonne et alentours
- ➔ Référence cadastrale : IX 28
- ➔ Nom de la zone d'activités : PONT ROUGE
- ➔ Transaction : Location

Présentation du bien

- ➔ Vocation du bien : Commerce
- ➔ Caractéristique du bien : Local commercial
- ➔ Bien closuré : Oui
- ➔ Surface du bien vacant : 196 m²

Informations générales

Centre commercial de standing dans la ZI du Pont-Rouge. Normes RT 2012. Accessibilité personnes handicapées. Fibre optique. Zone d'activité dynamique. Disponible à la location. Local commercial de 195,50 m² dans la galerie marchande de Carrefour avec une surface utile de 153m² et une mezzanine de 62,50m².

Contact

- ➔ Nom : Direction de l'économie - Carcassonne Agglo
- ➔ Adresse : 1 rue Pierre Germain 11000 CARCASSONNE
- ➔ Téléphone : 04 68 32 35 39
- ➔ Email : economie@carcassonne-agglo.fr
- ➔ Site internet : <https://www.carcassonne-agglo.fr>

CARCASSONNE AGGLO : AU PLUS PRÈS DES DEMANDEURS D'EMPLOI

Carcassonne Agglo poursuit le développement de sa plateforme gratuite « Terre d'Emplois » pour favoriser la rencontre et la création d'emplois ! Terre d'Emplois c'est quoi ?

- Plus de 2000 offres d'emplois à pourvoir sur le territoire
- Plus de 4000 mises en relation
- Plus de 330 comptes candidats

INSCRIVEZ-VOUS SUR LA CVTHÈQUE :

<https://terredemplois.carcassonne-agglo.fr/>



L'EMPLOI AU CŒUR DE LA PROSPECTIVE ÉCONOMIQUE DE CARCASSONNE AGGLO

L'année 2025 sera marquée par les mesures gouvernementales exceptionnelles qui visent à réduire le taux d'endettement de l'état français, mais qui n'est pas sans conséquence sur l'emploi. Le taux de chômage devrait remonter de 7.4% à 7.6 % de la population active d'ici-là mi-2025.

Aussi, Carcassonne Agglo, conscient des enjeux en matière d'emploi sur son territoire, lance en 2025 une démarche de Gestion Prévisionnelle de l'Emploi et des Compétences Territoriale (GPECT) pour développer les filières porteuses du territoire. Cette ambition fait suite aux rencontres entreprises menées par les élus de Carcassonne Agglo auprès des acteurs économiques du territoire, où l'emploi fait figure d'inquiétude et de problématique pour les entrepreneurs.

Aujourd'hui, définir les connaissances sur le territoire afin de favoriser l'emploi est un enjeu primordial pour l'avenir. Ainsi, Carcassonne Agglo préfigure une démarche de GPECT sur les secteurs porteurs et sur les secteurs en tension du territoire, dont notamment : le tourisme, l'industrie et le numérique. Cette démarche doit permettre au territoire de s'engager dans la résolution des problématiques d'emploi et de formations, mais également d'anticiper les besoins futurs du bassin d'emploi.

Construit en partenariat et en concertation avec les acteurs du territoire, la GPECT de Carcassonne Agglo permettra aux entreprises de gagner en compétitivité et de favoriser l'attractivité du territoire.

ZOOM SUR LES VISITES ENTREPRISES 2024

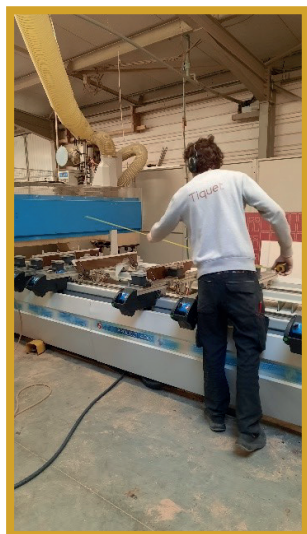
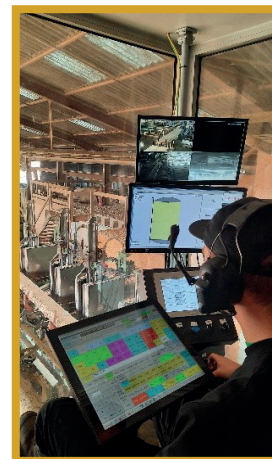
Carcassonne Agglo s'implique au quotidien au plus près de ces entreprises, de par la mise à disposition d'une équipe professionnelle dédiée à l'accompagnement, d'un service consacré à l'aménagement et à l'entretien des zones d'activité et à l'investissement financier porté par les aides à l'immobilier. Cette implication se traduit sur le terrain par des visites entreprises, réalisées par des représentants et des techniciens de Carcassonne Agglo.

ZOOM SUR DEUX ENTREPRISES VISITÉES EN 2024

INARD BOIS : LE SPÉCIALISTE DU BOIS

Inard Bois, entreprise familiale, fêtera ses 50 ans en 2025. Son dirigeant, Rémy Inard, porte un engagement et des valeurs environnementales et sociétales fortes avec le soutien de son équipe de 27 personnes. Inard Bois est spécialisée dans la scierie et les activités connexes telles que l'écorce et la sciure et étend ses activités autour du négoce du bois. Rare sur le secteur, Inard Bois se distingue par un approvisionnement en bois local et régional !

www.inard-bois.com



MENUISERIE TIQUET : UN HÉRITAGE FAMILIAL

La Menuiserie Tiquet est une entreprise familiale depuis plus d'un siècle d'existence, gérée aujourd'hui par Grégory et Benjamin Tiquet. Avec une équipe de 20 personnes, la Menuiserie Tiquet se consacre principalement à des appels d'offres mais travaille également avec les clients particuliers pour des créations sur-mesure. Métier de passion et d'engagement, les dirigeants s'appuient sur les centres d'apprentissage, en accueillant régulièrement trois apprentis en formation.

www.tiquet.fr

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