

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

Note de conjoncture n°7 / Avril 2024

## INTRODUCTION

A travers cette nouvelle note de conjoncture, Carcassonne Agglo présente les chiffres clés en matière de transactions immobilières professionnelles recensées sur les zones d'activité communautaires durant l'année 2023.

Le territoire de Carcassonne Agglo offre un environnement de qualité préservé et une dynamique économique favorable pour entreprendre. Avec près de 26 zones d'activité économique de compétence communautaire, soit 456 hectares, Carcassonne Agglo soutient les entrepreneurs, les porteurs de projets, les partenaires, les collectivités et les associations tout au long de leurs parcours de développement et/ou de création.

Un accompagnement individualisé permet de prodiguer des conseils, une expertise et une mise en relation avec les partenaires, pour parfaire la réussite des projets économiques sur le territoire.

## CHIFFRES CLÉS 2023 EN MATIÈRE DE FONCIER ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

- 26 zones d'activité économique de compétence communautaire
- 47 transactions foncières/immobilières enregistrées à travers l'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)
- Diminution de 2% du nombre de cessions immobilières professionnelles sur les ZAE
- 7 opérations immobilières de plus de 10 000 m<sup>2</sup>
- 7.4 % de taux de vacance moyen selon la loi « Climat et Résilience » sur les zones d'activité

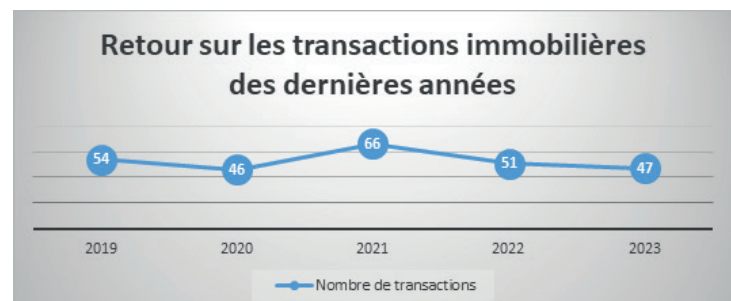


## INDICES DE RÉFÉRENCE (INSEE)

- Indice du Coût de la Construction (ICC) : 2106 au 3ème trimestre 2023, contre 2052 en 2022, soit un glissement annuel de 3.39%
- Indice des Loyers Commerciaux (ILC) : 133.66 au 3ème trimestre 2023, contre 126.05 en 2022, soit une évolution annuelle de 5.97%
- Indice des prix à la consommation (hors tabac) : 118.15 (février 2024) contre 115.06 l'année précédente sur l'ensemble des ménages
- Indice des Coûts de production dans la construction : 2123 au 2ème trimestre 2023, soit une hausse 7.99% par rapport à l'année précédente
- Prêts Immobiliers : taux moyens (janvier 2024) sur 20 ans de 4.05%, contre 3.20% en janvier 2023

## ANNÉE 2023 : BAISSÉ SENSIBLE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

Le marché de l'immobilier d'entreprises sur les ZAE de Carcassonne Agglo enregistre pour la deuxième année consécutive, une diminution du volume de transactions immobilières, avec 47 transactions enregistrées contre 51 l'année passée.



Le quadruplement des taux d'intérêts en 2 ans et le durcissement des conditions de financement ont eu raison de la dynamique passée du marché. Le ralentissement des ventes n'engendre pas forcément de baisse des prix, mais accentue une tension économique sur le territoire aux conséquences, pour l'instant, limitées pour les acquéreurs. Parallèlement, l'impact économique des tensions géopolitiques mondiales pourrait avoir des incidences sur les investissements à venir.

Néanmoins, l'année 2024 pourrait s'avérer plus favorable pour le marché immobilier en raison d'une stabilisation voire d'une diminution du coût des matériaux de construction, d'un ralentissement de l'inflation et d'une baisse des taux de crédits engagée par les organismes bancaires.

En effet, le choix d'un crédit d'investissement peut s'avérer être une bonne solution pour développer et lancer de nouveaux produits au sein d'une entreprise. Le crédit d'investissement est un financement de moyen à long terme qui dispose d'une durée de remboursement pouvant aller jusqu'à 10 à 20 ans.

### ZOOM SUR LES CRÉDITS BANCAIRES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 (SOURCE : BANQUE DE FRANCE)

Au niveau national, la croissance de l'encours des crédits mobilisés est toujours très différenciée selon les secteurs économiques. Elle reste forte pour le secteur des conseils et services aux entreprises (+9,5 %), pour les activités immobilières (+4,3 %) et l'agriculture, sylviculture et pêche (+3,6 %). En revanche, l'encours de crédits mobilisés continue sa contraction pour les activités industrielles (-5,6 %) et le secteur hébergement-restauration (-2,4 %). Par rapport à son niveau de janvier 2023, l'encours du crédit à la construction se contracte (-4,0 %), mais il croît pour le sous-secteur de la promotion immobilière (+5,0 %). Cette configuration impacte les investissements immobiliers des entreprises et explique, pour partie, la conjoncture observée sur l'année 2023.

Malgré tout, le territoire de Carcassonne Agglo reste un territoire attractif, qui affiche des investissements prometteurs pour l'emploi et l'avenir. Les secteurs de la maroquinerie de luxe et de l'agroalimentaire s'inscrivent dans cette dynamique et envisagent le recrutement de près 1000 emplois sur le Parc d'activités de Béragne à Trèbes. Afin de soutenir l'emploi sur le territoire, Carcassonne Agglo a lancé en 2023 une plateforme expérimentale : « Terre d'Emplois ».

### TERRE D'EMPLOIS, C'EST QUOI ?

Une plateforme numérique gratuite dédiée à l'emploi sur l'ensemble du territoire de Carcassonne Agglo. Terre d'emplois vise à faciliter les échanges entre les structures qui recrutent (entreprises, collectivités, associations, ...) et les demandeurs d'emploi, les jeunes talents, ou salariés en reconversion. Elle permet également de mettre en lumière l'action menée en faveur de l'emploi par l'ensemble des acteurs du territoire. Une CVthèque est également en ligne pour les candidats et recruteurs.

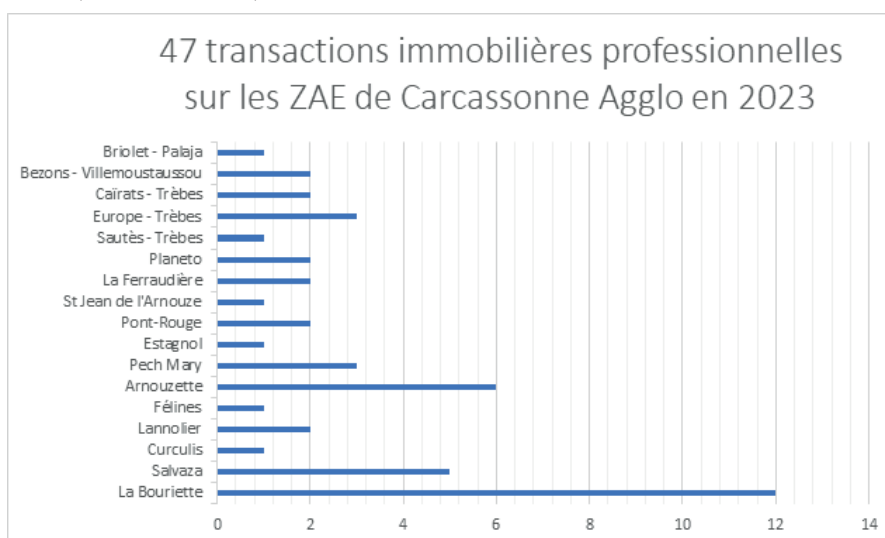
Plus d'informations :

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



### COMMERCE ET ARTISANAT : 2 SECTEURS PHARES DE L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE

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).



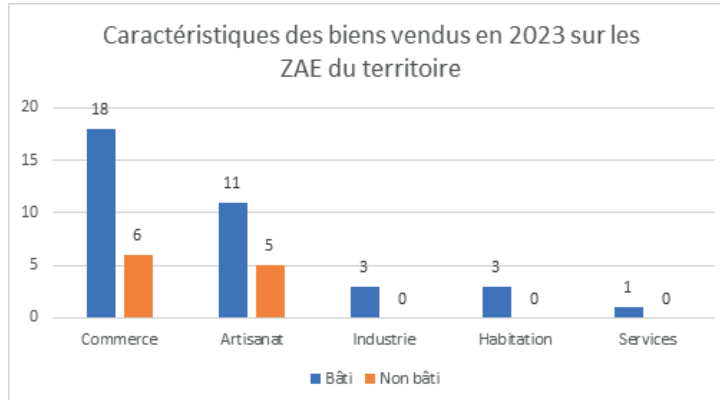
ZAE La Bouriette arrive en tête des transactions, suivie pour la 1<sup>ère</sup> fois par la ZAE Arnouzette

La ZAE de La Bouriette concentre le plus fort taux de cessions avec 12 transactions enregistrées, suivie de près par la zone de l'Arnouzette (6 transactions) et la zone de Salvaza (5 transactions). Si les ZAE de La Bouriette et Salvaza offrent chaque année une dynamique immobilière conséquente du fait de leur disposition à dominante commerciale, la ZAE de l'Arnouzette dévoile pour la première fois une toute nouvelle dynamique.

En effet, la ZAE de l'Arnoulette offre une accessibilité très favorable, à proximité immédiate de l'aéroport et de la sortie d'autoroute, en entrée de rocade. Proche du centre-ville, cette ZAE a la particularité de mélanger de nombreuses maisons d'habitations avec des activités artisanales, et surtout, de n'enregistrer, désormais, plus aucune disponibilité foncière. Malgré cela, le nombre de transactions est bondissant en 2023 et dénote de la dynamique du secteur artisanal sur le territoire, et de la prédominance du réseau relationnel dans les projets de recherche immobilière.

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

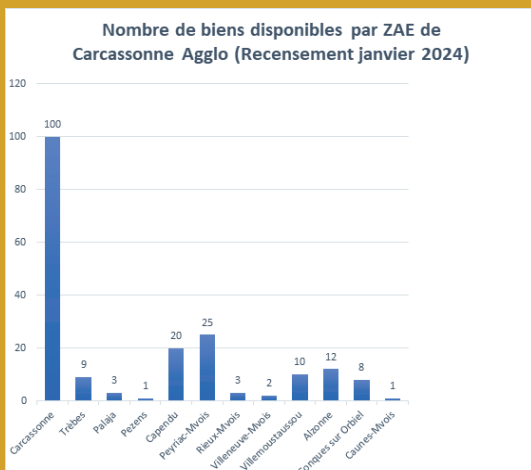
La vente des biens bâtis en 2023 représente 77 % des transactions enregistrées avec 36 biens vendus. Ces données reflètent la problématique constatée depuis de nombreuses années sur le territoire de Carcassonne Agglo, sur lequel peu de foncier est disponible. De plus, le secteur commercial sur le territoire reste dominant avec 24 cessions soit 51% des transactions immobilières économiques enregistrées, suivi de près par les secteurs artisanal et résidentiel à 34% chacun. Le secteur industriel ferme la marche avec 1 transaction enregistrée.



51% de la vente des biens bâtis sont de nature commerciale

## DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR LES 26 ZAE DE CARCASSONNE AGGLO : UNE STABILITÉ OBSERVÉE DU NOMBRE DE BIENS INOCCUPÉS

Le taux de disponibilités foncières et immobilières sur le territoire de Carcassonne Agglo reste stable avec environ 12% de disponibilités. Ce taux fait référence au nombre de biens disponibles à la vente et /ou location sur le territoire de Carcassonne Agglo que ce soit en bien bâti ou non bâti. Ce taux contient également les disponibilités sous maîtrise publique : il s'agit essentiellement du foncier lié à des ouvertures récentes de zones d'activités qui sont en cours de commercialisation. Sont exclus de ce taux, les voiries, les espaces verts et les zones non aménageables pour une activité économique. Parallèlement, le nombre de porteurs de projet demeure conséquent (163 nouveaux contacts contre 176 en 2022), dont 77% des demandes concernent des problématiques foncières et immobilières.



## DYNAMISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Depuis 2015, Carcassonne Agglo rassemble, analyse et diffuse les données relatives aux dynamiques économiques sur ces zones d'activité, mais également, les politiques publiques menées en matière d'aménagement et du développement économique.

Dans ce cadre, Carcassonne Agglo a développé un observatoire des disponibilités foncière et immobilière sous maîtrise publique et privée sur l'ensemble des ZAE communautaires, mis à jour annuellement par un travail de terrain et auprès des propriétaires.

## 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 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. La bourse aux locaux s'adresse aux entrepreneurs et porteurs de projet à la recherche de solutions d'implantation sur le territoire. 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](http://www.entreprendre.carcassonne-agglo.fr)

## BOURSE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

[www.entreprendre.carcassonne-agglo.fr](http://www.entreprendre.carcassonne-agglo.fr)

carcassonne  
agglo

### INVENTAIRE DES ZAE DE CARCASSONNE AGGLO : UNE DÉMARCHE COLLABORATIVE PERFORMANTE

Mesure phare de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, le Zéro Artificialisation Nette (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. Afin de favoriser la mise en œuvre de cet objectif, la loi « Climat et Résilience » impose aux EPCI d'établir tous les 6 ans un inventaire précis des zones d'activité économique, qui sera intégré dans les documents de planification et d'urbanisme suivants : Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires [Sraddet], Schémas de COhésion Territoriale [Scot], Plans Locaux d'Urbanisme [PLU], Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux [PLUI], cartes communales et Programme Local de l'Habitat (PLH).



### TOUR D'HORIZON DES PRÉROGATIVES IMPOSÉES PAR LA LOI POUR RÉALISER L'INVENTAIRE DES ZAE :

- Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique
- La surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire
- L'identification des occupants de la zone d'activité économique
- Le taux de vacance (\*) de la zone d'activité économique

### ZOOM SUR LA MÉTHODE DE CONSULTATION MISE EN ŒUVRE PAR CARCASSONNE AGGLO LORS DE LA RÉALISATION DE SON INVENTAIRE

- Enquête en ligne sur notre site internet du 30 septembre au 17 novembre 2023
- 3 envois de la newsletter « Entreprendre » auprès de 2706 abonnés
- 2 opérations d'e-mailing réalisées par les partenaires : CMA et CCI de l'Aude
- 80 courriers adressés aux propriétaires de locaux vacants identifiés

### A RETENIR : LES RÉSULTATS DE DE L'INVENTAIRE DES ZAE DE CARCASSONNE AGGLO ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION AU 31/12/2023

- 64 réponses ont été exploitées
- 26 zones d'activité économique concernées
- 1 121 occupants (entreprises, associations, habitations)
- 886 propriétaires
- 1100 unités foncières (\*\*) au sens de la loi « Climat et Résilience »
- 7,4% de taux de vacance moyen

(\*) : Taux de vacances calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

(\*\*) : Unité foncière est considérée comme occupée même si elle est partiellement vacante.



## 7,4% DE TAUX DE VACANCE MOYEN SUR LES 26 ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ZAE	Localisation	Superficie totale de la ZAE en m <sup>2</sup>	Nombre UF vacantes	Total disponibilités en%
ARNOUZETTE	Carcassonne	227 024	3	2,5
LA BOURIETTE		820 306	8	3,6
ESTAGNOL		173 498	0	0
SALVAZA		512 457	2	1,9
FELINES		214 262	0	0
CUCURLIS		40 537	2	15,4
LANNOLIER		432 163	16	19,5
PONT ROUGE		195 260	1	2,5
LA FERRAUDIERE		341 614	1	2
PECH MARY		155 349	3	7,1
PLANETO		40 878	0	0
ST JEAN DE L'ARNOUZE		84 800	3	10
BERAGNE		Trèbes	189 958	12
CAIRATS	204 771		5	17,2
EUROPE	161 009		2	11,8
SAUTES	144 220		3	6,8
LE BRIOLET	Palaja	25 358	1	9,1
LES MOLIERES	Pezens	91 896	1	7,1
LES TERRES ROUGES	Villeneuve-Mvois	9 755	1	11,1
JACQUES MOLINA	Caunes-Mvois	15 451	0	0
LE PASTISSIE	Rieux-Mvois	59 782	1	2
BEZONS	Villemoustausou	115 000	1	6,3
COSTE GALIANE	Conques sur Orbiel	28 369	1	8,3
LIVIANA	Capendu	20 892	3	100
HAUT-MINERVOIS	Peyriac-Mvois	156 709	10	25
CAYROL	Alzonne	25 525	1	50

*Inventaire des ZAE arrêté selon la loi « Climat et Résilience » au 31/12/2023*

## DISPONIBILITÉS FONCIÈRES SUR LES ZAE DE CARCASSONNE AGGLO : UN FONCIER DE QUALITÉ POUR UN AVENIR PROMETTEUR !

Vous avez un projet de création ou de développement d'entreprise ? Vous recherchez un lieu pour vous implanter ou des financements pour votre projet ? Le développement de votre entreprise, l'émergence et la réalisation de vos projets entrepreneuriaux seront accélérés grâce à l'implication de professionnels qui sauront vous guider dans vos démarches et les faciliter. Tout au long de votre parcours, Carcassonne Agglo vous accompagne et vous apporte une réponse adaptée à votre projet :

- Recherche de solutions d'implantations et cession de terrains
- Suivi et facilitateur des démarches administratives
- Aide au développement du réseau professionnel et mises en relation
- Conseil aux entrepreneurs en partenariat avec les relais économiques locaux
- Aides financières : immobilier d'entreprise, prêts d'honneur, aides régionales ...



# Réussir son implantation avec Carcassonne Agglo

sur les ZAE

## étape 1

### Identification

- Présentation du projet
- Courrier de demande



## étape 2

### Implantation

- Réservation du lot en ZAE
- Visite sur site



## étape 3

### Instruction

- Dossier de demande d'implantation et vente du terrain
- Commission d'attribution



## étape 4

### Aquisition

- Signature promesse de vente
- Signature acte de vente



## 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](http://www.entreprendre.carcassonne-agglo.fr)  
Nous contacter : [economie@carcassonne-agglo.fr](mailto:economie@carcassonne-agglo.fr)  
+ [www.carcassonne-agglo.fr](http://www.carcassonne-agglo.fr)