

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

Note de conjoncture n°4 / Mai 2021

INTRODUCTION

Depuis janvier 2020, Carcassonne Agglo regroupe 83 communes. C'est un territoire étendu, localisé au centre de la Région Occitanie et reconnu pour son patrimoine touristique, sa vocation agricole, son potentiel dans les énergies renouvelables et sa qualité de vie. Carcassonne Agglo gère 26 zones d'activité économique de compétence communautaire soumises au Droit de Préemption Urbain (DPU), dont la moitié sont situées sur la ville centre de Carcassonne. Cette quatrième note de conjoncture a pour objectif de présenter les chiffres clés en matière de transactions immobilières professionnelles recensées sur les zones d'activité économique de compétence communautaire du territoire.

CHIFFRES CLÉS 2020 EN MATIÈRE DE FONCIER ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE SUR LES ZAE DE CARCASSONNE AGGLO

→ **26 zones d'activité économique** de compétence communautaire soit près de **456 hectares**, dont deux nouvelles zones :

- ZAE Extension Carrefour de Bezons: **6 ha** (livrée en juillet 2020)
- ZAC de Béragne: **26 ha** (tranche 1 livrée fin 2021, commercialisation en cours)

→ **46 transactions foncières/immobilières** enregistrées à travers les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)

→ **3 opérations immobilières de plus de 10 000 m²**

→ **28% de taux de disponibilité** sur les ZAE de compétence communautaire, dont :

- **2,5% de vacance de biens bâtis et non bâtis** (sous maîtrise publique et privée)
- **2,5% de vacance de terrains nus sous maîtrise privée**
- **24% correspondant à du foncier en cours de commercialisation sous maîtrise publique**



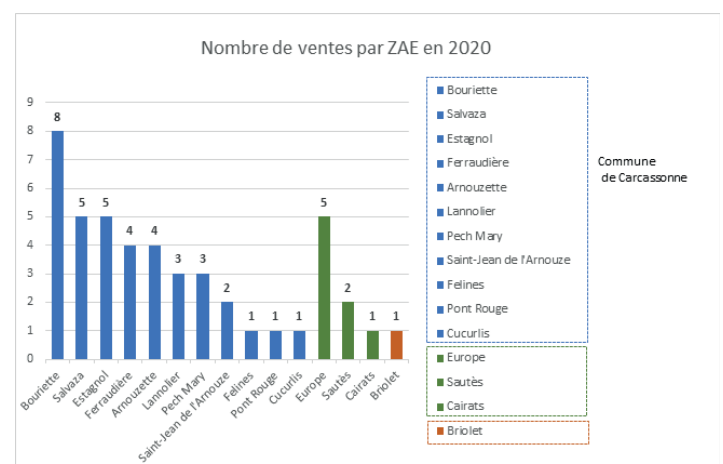
RETOUR SUR L'ANNÉE 2020 : APPROCHE COMPARATIVE

ANNÉE 2020 : RALENTISSEMENT DU MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISES, UNE BAISSÉ DE 14,8%

La dynamique du marché immobilier d'entreprises sur les ZAE de Carcassonne Agglo a connu un léger ralentissement par rapport à l'année précédente. En effet, en 2020, Carcassonne Agglo a enregistré 46 transactions contre 54 en 2019 et 49 en 2018. Cette légère diminution pourrait être expliquée par les conséquences économiques de la crise sanitaire. Cependant, la répercussion de la crise sur le marché immobilier ne pourra être réellement mesurée qu'à partir de la fin de l'année 2021.

Le graphique ci-dessous montre que les transactions effectuées en 2020 sont concentrées, sur la ville centre avec un ensemble de 37 transactions suivie par Trèbes (8 transactions) et Palaja (1 transaction). Mais le nombre de transactions dans certaines zones a fortement chuté par rapport à l'année précédente, notamment sur La Bouriette, Salvaza et l'Arnozette avec un nombre de transactions respectivement de 8, 5 et 4 en 2020 contre 19, 12 et 10 transactions en 2019. Au-delà des conséquences de la crise sanitaire, cette chute peut être expliquée en partie, par le taux de vacance qui est en baisse dans ces zones (moins 1% par rapport à l'année précédente dans les zones de La Bouriette et de Salvaza), mais aussi par le coût élevé au m² qui permet à d'autres zones de se développer comme c'est le cas des zones de l'Europe et de l'Estagnol.

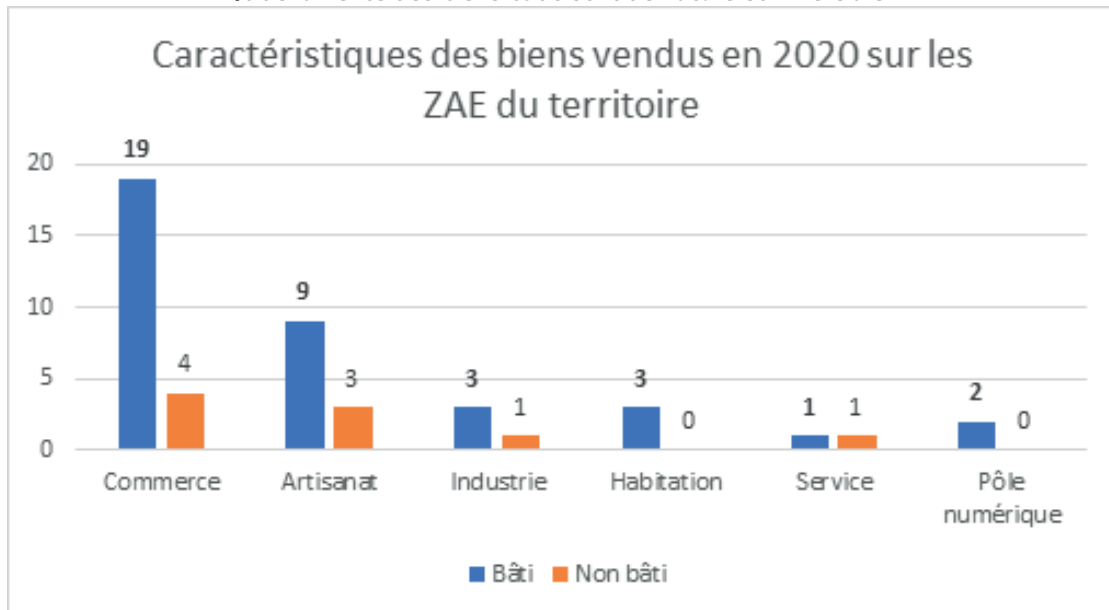
La Bouriette en tête des transactions pour la 4ème année consécutive malgré une forte chute du nombre des transactions (19 transactions en 2019)



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

La vente des biens bâtis en 2020 représente 80% des transactions. 41% des transactions immobilières économiques correspondent au secteur commercial avec une superficie moyenne de 4 260 m², suivi par le secteur artisanal qui concentre 26% des transactions.

41% de la vente des biens bâtis sont de nature commerciale



Le secteur industriel demeure sous-représenté sur le territoire. En effet, le secteur tertiaire et artisanal sont considérés comme les moteurs de l'économie du territoire, un constat qui peut être observé également à travers les secteurs d'activités dont sont issus les porteurs de projets. En 2020, sur les 202 porteurs de projets suivis par Carcassonne Agglo, 47% des demandes sont liées au secteur tertiaire et 37% sont liées à l'activité artisanale.

Pour renforcer l'activité industrielle sur le territoire, Carcassonne Agglo réalise un parc d'activités sur le secteur de Béragne, une action qui s'inscrit dans le cadre de sa stratégie de développement économique.

VOLUME DE DISPONIBILITÉS SUR LES ZAE DE CARCASSONNE AGGLO (RECENSEMENT EN 2020)

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 se traduit par une bourse à l'immobilier d'entreprises. Pour plus d'informations : <https://entreprendre.carcassonne-agglo.fr/implantation/bourse-immobiliere.html>

La disponibilité des ZAE de Carcassonne Agglo sous maîtrise privée (Mars 2021)

| ZAE | Localisation | Total disponibilités en m ² | Total disponibilités en % | Dont disponibilités sous maîtrise privée en % | | Superficie totale de la ZAE en m ² |
|-------------------|----------------------|--|---------------------------|---|--------------|---|
| | | | | Terrain nu | Terrain Bâti | |
| ARNOUZETTE | Carcassonne | 21 579 | 10 | 46 | 54 | 227 024 |
| ESTAGNOL | | 5 908 | 3 | 0 | 100 | 173 498 |
| SALVAZA | | 22 496 | 4 | 17 | 83 | 512 457 |
| FELINES | | 45 186 | 21 | 0 | 100 | 214 262 |
| CUCURLIS | | 6 012 | 15 | 100 | 0 | 40 537 |
| PONT ROUGE | | 5 012 | 3 | 7 | 93 | 195 260 |
| LA FERRAUDIERE | | 48 015 | 14 | 84 | 16 | 341 614 |
| PECH MARY | | 11 323 | 7 | 0 | 100 | 155 349 |
| PLANETO | | 1 587 | 4 | 62 | 38 | 40 878 |
| CAIRATS | | Trèbes | 9 533 | 5 | 100 | 0 |
| SAUTES | 15 704 | | 11 | 58 | 42 | 144 220 |
| LE BRIOLET | Palaja | 703 | 3 | 100 | 0 | 25 358 |
| LES MOLIERES | Pezens | 7 175 | 8 | 30 | 70 | 91 896 |
| LES TERRES ROUGES | Villeneuve-Minervois | 1 463 | 15 | 100 | 0 | 9 755 |

Les ZAE contenant des disponibilités sous maîtrise publique (Mars 2021)

| ZAE | Localisation | Total disponibilités en m2 | Total disponibilités en % | Dont disponibilités sous maîtrise privée en % | | Dont disponibilités sous maîtrise publique en % | | Superficie totale de la ZAE en m2 |
|--|--------------------|----------------------------|---------------------------|---|--------------|---|--------------|-----------------------------------|
| | | | | Terrain nu | Terrain Bâti | Terrain nu | Terrain Bâti | |
| LANNOLIER | Carcassonne | 75 510 | 17 | 29 | 7 | 64 | 0 | 432 163 |
| SAINT JEAN DE L'ARNOUZE | | 3 360 | 4 | 94 | 0 | 0 | 6 | 84 800 |
| LA BOURIETTE | | 40 452 | 5 | 5 | 88 | 0 | 7 | 820 306 |
| EUROPE | Trèbes | 54 114 | 34 | 30 | 0 | 70 | 0 | 161 009 |
| BERAGNE (Tranche 1) | | 260 000 | 100 | 0 | 0 | 100 | 0 | 260 000 |
| JACQUES MOLINA | Caunes-Minervois | 1 372 | 9 | 0 | 0 | 100 | 0 | 15 451 |
| LE PASTISSIE | Rieux-Minervois | 13 318 | 22 | 0 | 0 | 100 | 0 | 59 782 |
| CARREFOUR DE BEZONS (Extension Carrefour de Bezons intégrée) | Villemoustaussou | 40 000 | 35 | 0 | 0 | 100 | 0 | 115 000 |
| COSTE GALIANE | Conques sur Orbiel | 7 607 | 27 | 12 | 0 | 88 | 0 | 28 369 |
| LIVIANA | Capendu | 20 892 | 100 | 0 | 0 | 100 | 0 | 20 892 |
| ZAC DU HAUT MINERVOIS | Peyriac-Minervois | 67 531 | 43 | 20 | 5 | 58 | 17 | 156 709 |
| CAYROL | Alzonne | 23 749 | 93 | 0 | 0 | 100 | 0 | 25 525 |

La disponibilité foncière et immobilière sur les ZAE de l'ensemble du territoire sous maîtrise publique est de 24 % soit environ 514 523 m². Il s'agit essentiellement du foncier lié à des ouvertures récentes de zones d'activités ou d'extensions telles que Béragne (Trèbes), Liviana (Capendu) et Cayrol (Alzonne).

Parallèlement, 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 notre site internet www.entreprendre.carcassonne-agglo.fr.

FOCUS SUR QUELQUES ZONES ÉCONOMIQUES

Ce focus est consacré aux ZAE en cours de commercialisation, situées dans des zones rurales de Carcassonne Agglo, qui permettent d'assurer un maillage économique du territoire.



ZAE DE BEZONS À VILLEMUSTAUSSOU

La ZAE de Bezons est destinée aux activités artisanales, industrielles et aux activités de service. Elle est située en bordure de la rocade de Carcassonne, à proximité de l'autoroute A61 et à 15 min de l'aéroport Sud de France-Carcassonne.

| Superficie de la zone | Nombre de lots | Superficies des lots |
|------------------------|----------------|--|
| 115 000 m ² | 14 | De 2 039 m ² à 3 542 m ² |



ZAE DE CAYROL À ALZONNE

La ZAE de Cayrol est positionnée en bordure de la RD 6113 à proximité de l'autoroute A61 et de l'aéroport Sud de France-Carcassonne. Elle est destinée à l'artisanat, l'industrie et les activités de service.

| Superficie de la zone | Nombre de lots | Superficies des lots |
|-----------------------|----------------|--|
| 25 525 m ² | 13 | De 1 566 m ² à 2 183 m ² |

ZAE DE LIVIANA À CAPENDU

La ZAE de Liviana est destinée aux activités artisanales, industrielles et aux activités de service. Elle est située en bordure de la RD6113, à proximité de l'autoroute A61 et à 30 min de l'aéroport Sud de France-Carcassonne.

| Superficie de la zone | Nombre de lots | Superficies des lots |
|-----------------------|----------------|--|
| 20 892 m ² | 20 | De 790 m ² à 1 590 m ² |



ZAE LE PASTISSIÉ À RIEUX-MINERVOIS

Située au coeur du Minervois en bordure de la D11, la ZAE Le Pastissié se situe dans un environnement privilégié caractérisé par un bassin de vie dynamique. Destinée aux activités artisanales, cette zone vient en complémentarité de nombreuses activités commerciales déjà présentes à proximité.



| Superficie de la zone | Nombre de lots | Superficies des lots |
|-----------------------|----------------|--|
| 59 782 m ² | 06 | De 1 000 m ² à 9 318 m ² |

CONTACT
Carcassonne Agglo
Direction de l'Economie
Alpha[R] - 20 Rue Claude Chappe, 11000 Carcassonne
04 68 10 35 59
www.entreprendre.carcassonne-agglo.fr
economie@carcassonne-agglo.fr