

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

Note de conjoncture n°5 / Juillet 2022

## INTRODUCTION

Situé au cœur de la Région Occitanie, le territoire de Carcassonne Agglo bénéficie d'une situation géographique idéale qui lui permet de disposer d'un véritable bassin de vie économique et attractif. Doté de toutes les infrastructures de communication (autoroute, rail, aéroport), Carcassonne Agglo entend développer avec ses partenaires, son potentiel économique au profit des entreprises endogènes et exogènes sur le numérique, l'économie de production et la formation supérieure, source de création d'emplois et de valeur ajoutée. Cette cinquième note de conjoncture présente de manière objective les chiffres clés en matière de transactions immobilières professionnelles recensées sur les 26 zones d'activité économique de compétence communautaire.

Carcassonne Agglo, un territoire XXL pour un destin commun !

## CHIFFRES CLÉS 2021 EN MATIÈRE DE FONCIER ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

- 26 zones d'activité économique de compétence communautaire soit près de 456 hectares dans un périmètre d'étude
- 66 transactions foncières/immobilières enregistrées à travers l'instruction de Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), un record!
- Augmentation de 30% du nombre de cessions immobilières professionnelles sur les ZAE
- 6 opérations immobilières de plus de 10 000 m<sup>2</sup>
- 14% de taux de disponibilité sur les ZAE de compétence communautaire



## RETOUR SUR L'ANNÉE 2021 : APPROCHE COMPARATIVE

### ANNÉE 2021 : BOOM DU MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le marché immobilier d'entreprise sur les ZAE de Carcassonne Agglo s'est montré particulièrement dynamique avec un volume de transactions record enregistré à 66 sur l'année 2021, contre 46 transactions enregistrées en 2020, année particulière dû à la crise de COVID-19.

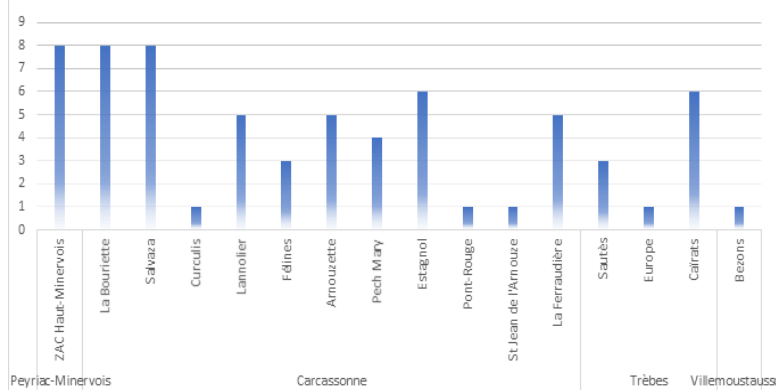
### RETOUR SUR LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DES 3 DERNIÈRES ANNÉES:

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

Le graphique ci-après met en évidence le nombre de transactions enregistrées sur chaque zone d'activité en 2021. Ainsi, la ville-centre a enregistré le plus de transactions avec 47 cessions, suivie par la commune de Trèbes (10 transactions) et la commune de Villemoustaussou, qui ferme la marche avec 1 transaction enregistrée.

Ce classement respecte la situation géographique des zones d'activité, principalement concentrées sur la ville-centre (13 ZAE) et la commune de Trèbes (3 ZAE).

66 TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES PROFESSIONNELLES SUR LES  
ZAE DE CARCASSONNE AGGLO EN 2021



**ZAE La Bouriette en tête des transactions pour la 5ème année consécutive,  
ex-aequo avec ZAE de Salvaza et la ZAC du Haut-Minervois**

La commune de Peyriac-Minervois, marquée par le développement de la ZAC du Haut-Minervois connaît un rebond en raison d'une dynamique locale forte avec l'ouverture de grandes surfaces (Carrefour Contact) et la présence d'un centre aquatique intercommunal. Il convient de souligner l'acquisition par la SCI FONCIERE PEYRIAC de l'îlot A3 d'une superficie d'environ 8 827 m<sup>2</sup>, en vue d'un programme de réalisation d'un ensemble de locaux à destination d'activités commerciales et/ou de services.



ZAC du Haut-Minervois

De plus, pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive la ZAE de La Bouriette enregistre un taux de cessions de 8 transactions, ex-aequo avec les zones de Salvaza et du Haut-Minervois. Force est de constater que la ZAE de La Bouriette attire toujours autant les investisseurs au regard de sa situation géographique entre le centre-ville de Carcassonne et les zones commerciales, mais également grâce à une grande accessibilité. La diversité des entreprises présentes favorise également l'attrait pour cette zone d'activité.

Pour la première année, la zone d'activité de Pech Mary à Carcassonne se démarque avec 4 cessions immobilières enregistrées en 2021. Cette dynamique peut s'expliquer par le développement d'un grand centre commercial à proximité immédiate. En effet, le projet de « Rocardest » est un nouvel ensemble commercial de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de vente comprenant :

- Un hypermarché avec une galerie marchande de 36 boutiques
- Un Retail Park composé de 10 enseignes de moyennes surfaces
- Plusieurs restaurants et parkings d'une capacité totale d'accueil de 2000 places

L'ouverture de Rocardest viendra bouleverser le paysage commercial de la ville de Carcassonne. La dynamique constatée sur la zone de Pech-Mary voisine directe de Rocardest met en évidence les premiers bouleversements des pôles existants.

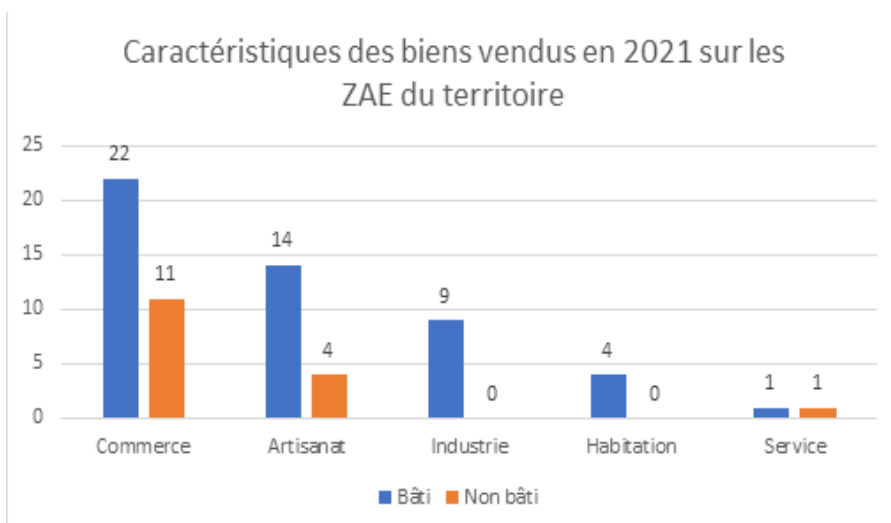


Les Bains de Minerve

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

La vente des biens bâtis en 2021 représente 76 % des transactions enregistrées avec 50 biens vendus. Ces données reflètent la problématique constatée depuis de nombreuses années sur le territoire de Carcassonne Agglo, où peu de foncier est disponible. De plus, le secteur commercial sur le territoire reste dominant avec 33 cessions soit 50% des transactions immobilières économiques enregistrées, suivi par le secteur artisanal qui concentre 28% des transactions.

Il convient de préciser que sur les 66 cessions en 2021, 6 transactions concernent des cessions de plus de 10 000 m<sup>2</sup> dont 5 biens bâtis à vocation commerciale et un bâti à vocation industrielle sur la ZAE de l'Estagnol. La situation géographique des 5 biens bâtis commerciaux demeure du côté Ouest de Carcassonne sur un secteur où la concentration des zones mixtes et commerciales est la plus forte.



50% de la vente des biens bâtis sont de nature commerciale

En cette période marquée par de nombreuses incertitudes, investir dans l'immobilier peut apparaître pour de nombreux investisseurs comme une valeur sûre, disposant de rendements plus élevés que la plupart des autres formes de placement.

De plus, il apparaît une hausse conséquente des demandes pour des hangars de stockage d'une superficie comprise entre 150 à 300 m<sup>2</sup> avec 20 demandes enregistrées en 2021 contre 8 demandes en 2020.

Sur le territoire de Carcassonne Agglo, le marché immobilier professionnel est actuellement en sous-offre et connaît une forte demande. Il est porté par un contexte où les taux d'intérêt bancaires restent relativement bas, malgré une augmentation, et par un niveau d'épargne important des ménages et des entreprises.

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

ZAE	Localisation	Superficie totale de la ZAE en m <sup>2</sup>	Total disponibilités en m <sup>2</sup>	Total disponibilités en%
ARNOUZETTE	Carcassonne	227 024	8 077	4
LA BOURIETTE		820 306	46 402	6
ESTAGNOL		173 498	18 293	11
SALVAZA		512 457	39 537	8
FELINES		214 262	7 746	4
CUCURLIS		40 537	6 012	15
LANNOLIER		432 163	64 384	15
PONT ROUGE		195 260	3 589	2
LA FERRAUDIERE		341 614	16 443	5
PECH MARY		155 349	7 153	5
PLANETO		40 878	987	2
ST JEAN DE L'ARNOUZE		84 800	4 434	5
BERAGNE		Trèbes	260 000	236 734
CAIRATS	204 771		4 730	2
EUROPE	161 009		27 871	17
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 Orbien	28 369	5 671	20
LIVIANA	Capendu	20 892	20 892	100
HAUT-MINERVOIS	Peyriac-Mvois	156 709	57 527	37
CAYROL	Alzonne	25 525	23 749	93

*Disponibilités des ZAE de Carcassonne Agglo sous maîtrise privée et publique  
(Recensement janvier 2022)*

### Définition :

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

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 14 % soit environ 65 ha. En comparaison avec l'année 2020, où le taux enregistré était de 28%, le territoire de Carcassonne connaît une baisse historique du nombre de friches, expliquée par une demande croissante depuis la crise de la COVID-19.

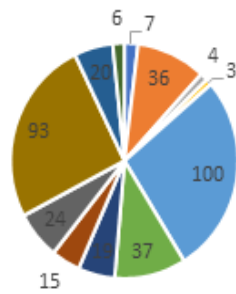
Concernant les disponibilités sous maîtrise publique, il s'agit essentiellement du foncier lié à des ouvertures récentes de zones d'activité telles que Béragne (Trèbes), Liviana (Capendu), Cayrol (Alzonne) et Bezons (Villemoustaussou). En cours de commercialisation, ces zones font l'objet de nombreuses pré-réservations par des entreprises endogènes, principalement avec des projets de développement, dont l'étape finale de l'acquisition peut s'étaler sur plusieurs années.

En effet, Carcassonne Agglo mène un travail d'accompagnement des projets de développement des entreprises, liés aux exigences techniques et financières, à la planification, au démarrage des opérations, et ce, jusqu'à la finalisation de l'implantation. Ce travail en amont permet d'assurer la continuité et la réussite des projets de développement des entreprises sur le territoire.

A noter : Actuellement, les entreprises font face à une hausse exponentielle des matières premières qui incite les porteurs de projet à une réflexion plus poussée sur la pertinence, la faisabilité de leur projet et le calendrier de réalisation.

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

## Disponibilités des ZAE de Carcassonne Agglo en % (Recensement janvier 2022)



■ Carcassonne	■ Trèbes	■ Palaja	■ Pezens
■ Capestou	■ Peyriac-Mvois	■ Rieux-Mvois	■ Villeneuve-Mvois
■ Villemoustaussou	■ Alzonne	■ Coste Galiène	■ Caunes-Mvois

A contrario, les disponibilités sous maîtrise privée peuvent concerner des biens dont le prix de vente peut être surestimé par rapport au 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'ENTREPRISES DE CARCASSONNE AGGLO : 30 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.

### LOCAL TERTIAIRE A LA LOCATION OU VENTE

#### Localisation du bien

- Numéro du bien : PEY-2022-03
- Adresse : 22 rue Jean-Jaurès PEYRIAC-MINERVOIS
- Secteur géographique : Nord Est Carcassonnais
- Référence cadastrale : A1728
- Transaction : Location ou vente

#### Présentation du bien

- Vocation du bien : Service
- Caractéristique du bien : Bureaux
- Bien clôturé : Non
- Surface totale parcelle : 1457 m<sup>2</sup>
  - > Dont surface de parking : 156 m<sup>2</sup>
  - > Nombre de places de parking : 6
- Surface totale du bien bâti : 330 m<sup>2</sup>
  - > Dont Bureaux : 330 m<sup>2</sup>
- Surface du bien vacant : 330 m<sup>2</sup>

#### Informations générales

Inédit sur le secteur du Minervois !  
Local à louer ou à vendre d'une superficie de 330m<sup>2</sup> en très bon état. Au cœur d'un environnement dynamique, avec de nombreux services et commerces à proximité immédiate (gendarmerie, piscine, supermarché, banque, opticiens...). ce local offre un bel espace de travail comprenant : fibre optique, prestation de qualité, un accueil, un grand espace de travail, sanitaires, archives, espace cuisine, 3 bureaux ou salles de réunion, nombreux rangements, un extérieur entretenu, parking, normes PMR...  
A découvrir sans tarder !

#### Contact

- Nom : Direction de l'économie - Carcassonne Agglo
- Adresse : 1 rue Pierre Germain 11000 CARCASSONNE
- Téléphone : [04 68 10 35 59](tel:04.68.10.35.59)
- Email : [economie@carcassonne-agglo.fr](mailto:economie@carcassonne-agglo.fr)
- Site internet : <https://www.carcassonne-agglo.fr>







## BÉRAGNE : L'EXCELLENCE ÉCONOMIQUE AU CŒUR DE L'OCCITANIE

Le Parc d'activité de Béragne, inscrit depuis plus d'une dizaine d'années comme un site de développement d'activité économique majeur, devient enfin réalité.

Carcassonne Agglo, avec volontarisme et ténacité, s'attache à mettre en œuvre une politique de soutien et d'accompagnement des entreprises proactive afin de renforcer l'attractivité de son territoire. Aussi, la nécessité de mettre en œuvre une action de développement économique lisible et pertinente induit nécessairement de proposer une offre foncière de qualité pour répondre aux besoins des entreprises et attirer de nouvelles implantations. Ainsi, après finalisation des études nécessaires et obtention de l'autorisation environnementale, les travaux d'aménagement de la ZAC ont pu démarrer en 2020 sur une assise foncière de 26ha. La première tranche (environ 12 ha) a été livrée dans le courant du mois octobre 2021.



*Crédits photo Vincent photographie*

Cette zone structurante répond à la nécessité de développement de l'économie productive en attirant des entreprises pourvoyeuses d'emplois qualifiés et créatrices de valeur ajoutée.

L'ambition portée par Carcassonne Agglo est de développer un parc d'activité qualitatif, véritable vitrine économique pour son territoire. En effet, pour mettre en œuvre sa politique de développement exogène, le territoire de Carcassonne Agglo doit se présenter comme une « opportunité » pour l'économie métropolitaine et proposer du foncier attractif et qualitatif.

Aussi, la ZAC de Béragne n'est pas une zone commerciale. La vocation de cette zone est essentiellement productive (agroalimentaire, industrie mixte, petite logistique). De plus, il est prévu la mise en place d'un pôle tertiaire dédié aux services aux entreprises autour du giratoire central de la ZAC.

Les atouts de ce parc d'activités « nouvelle génération » sont nombreux. D'abord son emplacement stratégique, en bordure de RD6113, à la sortie immédiate de l'autoroute (sortie Carcassonne-Est). Il fait « bon entreprendre » dans ce parc d'activité qui est doté d'un aménagement paysager qualitatif auquel s'ajouteront des équipements dédiés au confort des usagers (circulations douces, de bornes de recharges pour véhicules électriques, ultra-haut débit...). Le découpage du foncier est proposé « à la carte » en fonction des besoins des entreprises : lots de 3 000m<sup>2</sup> pouvant aller jusqu'à plusieurs hectares. Enfin, de la prise de contact jusqu'à la concrétisation de leur projet, les entreprises bénéficient d'un accompagnement personnalisé de Carcassonne Agglo (montage du projet, aides à l'investissement, démarches administratives...).

## **ZOOM SUR L'IMPLANTATION DE L'ENTREPRISE NOUGALET, UN PROJET QUALITATIF ET GUSTATIF !**



Première implantation sur le parc de Béragne, l'entreprise NOUGALET porte un projet stratégique de développement ambitieux. Cette chocolaterie confiserie, est une entreprise familiale créée en 1951 au sud de Carcassonne proposant une gamme des produits en trois familles : les chocolats, les confiseries et les bonbons au sucre cuit.

Le projet consiste à réaliser une usine de production avec un magasin d'usine et développer une activité de tourisme industriel basé sur la démonstration du savoir-faire de la société NOUGALET et de ses salariés. Les travaux sont en cours et la livraison des nouveaux locaux est prévue dans le courant de l'année 2022.

*Carcassonne Agglo*  
*Direction de l'Economie, de l'Enseignement Supérieur, Recherche et 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)*