

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

Note de conjoncture n°1 / Oct 2017

INTRODUCTION

Compétence obligatoire de Carcassonne Agglo, le développement économique du territoire est une priorité affirmée des élus communautaires. Les prérogatives de la Loi NOTRE, qui viennent renforcer le rôle des intercommunalités, positionnent Carcassonne Agglo comme chef de file en matière de développement économique. Avec une superficie d'environ 450 hectares de zones d'activité économique, dont 351 ha sur la ville de Carcassonne, la mise en place d'une gestion du foncier et de l'immobilier économique constitue un enjeu fort pour le territoire.

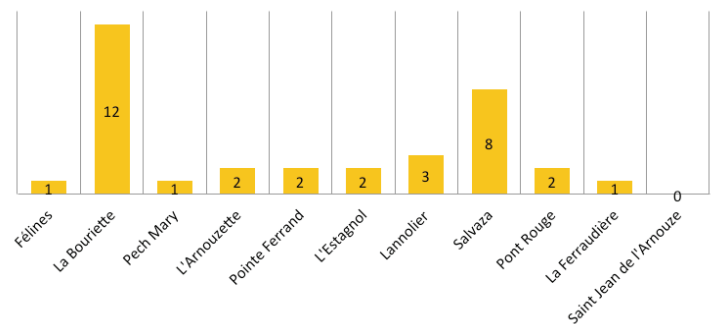
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN DE CARCASSONNE AGGLO

Depuis le 7 juin 2013, Carcassonne Agglo dispose du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les seuls biens immobiliers d'entreprise intervenant sur les zones d'activité économique de Carcassonne. Pour cela, une formalité de type DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) est imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur le périmètre concerné par le droit de préemption urbain.

2014 : UN MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISES DYNAMIQUE SUR LES ZAE DE CARCASSONNE

Les biens vendus sur les ZAE communautaires font état d'une dynamique intéressante sur le marché de l'immobilier d'entreprises. Avec près de 34 transactions recensées en 2014, il apparaît une mobilité importante des immeubles à vocation économique, et ce malgré un contexte économique tendu.

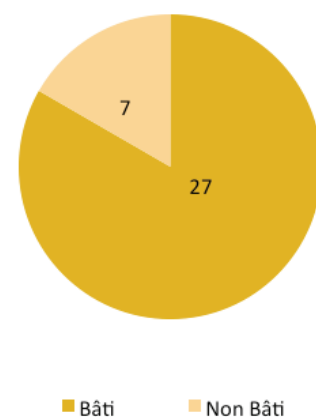
Répartition des ventes par ZAE en 2014



DES TRANSACTIONS MAJORITAIRES POUR LES BIENS BÂTIS

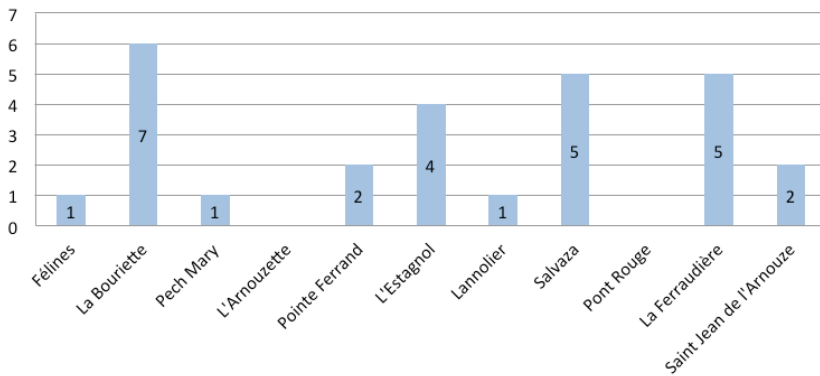
Une majorité des biens vendus enregistrés durant l'année 2014 sont de type bâti. Ces transactions s'expliquent par la faible disponibilité foncière économique sur les ZAE de Carcassonne. Ce niveau de transactions est principalement porté par de grandes opérations dont une supérieure à 60 000 m², une supérieure à 10 000 m² et 4 supérieures à 5 000 m².

Biens vendus en 2014 sur les ZAE de Carcassonne

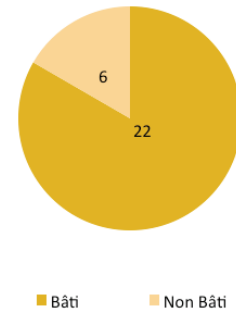


2015 : UNE ANNÉE DE BAISSÉ DANS LE MARCHÉ IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

Répartition des ventes par ZAE en 2015



Biens vendus en 2015 sur les ZAE de Carcassonne



En comparaison avec l'année précédente, l'année 2015 a connu un ralentissement des transactions immobilières professionnelles sur les zones d'activité économique carcassonnaises, avec 28 DIA instruites.

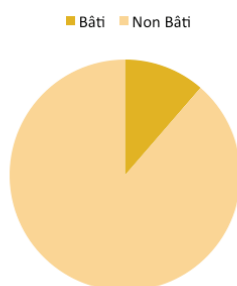
Ce niveau de transactions est principalement consolidé par deux opérations immobilières d'une superficie supérieure à 10 000 m², et une supérieure à 5 000 m².

BILAN 2016 : UN REGAIN DE DYNAMISME DU MARCHÉ IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

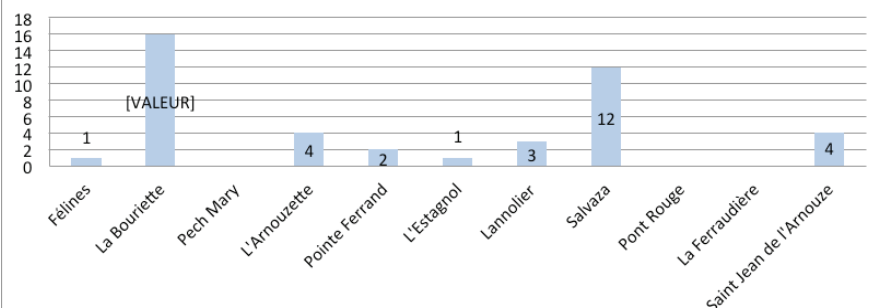
L'année 2016 a enregistré une reprise du marché immobilier économique. La reprise des ventes de biens bâtis et non bâtis à 43 transactions, s'est faite progressivement jusqu'à la fin de l'année. Cette hausse des transactions présuppose

une nouvelle phase propice à la dynamique économique du bassin carcassonnais. La vente des biens bâtis représente 88% des transactions immobilières enregistrées, contre seulement 12% de biens non bâtis.

Biens vendus en 2016 sur les ZAE de Carcassonne



Répartition des ventes par ZAE en 2016

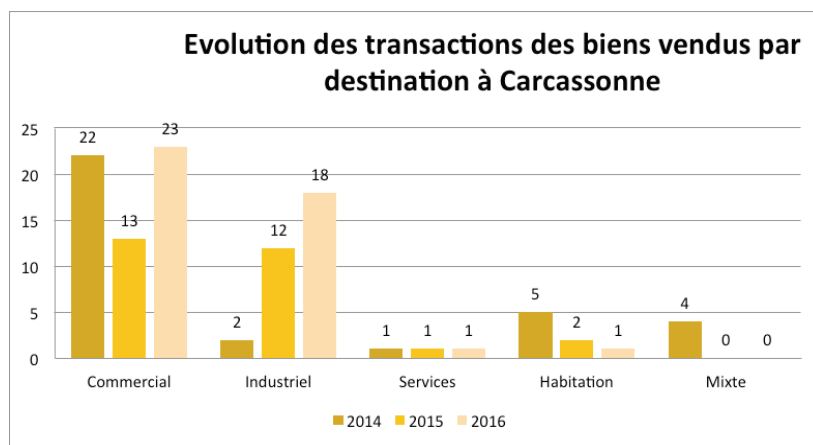


Dans le cadre de sa compétence, Carcassonne Agglo a lancé 4 procédures de Droit de Préemption Urbain (DPU) entre 2014 et 2016, dont : **3 procédures sur la ZAE Saint-Jean-de-l'Arrouze**, en vue de la réalisation du futur pôle d'activité numérique, et **1 procédure sur la ZAE de Lannolier**, afin de permettre une implantation cohérente d'activité économique sur le site.

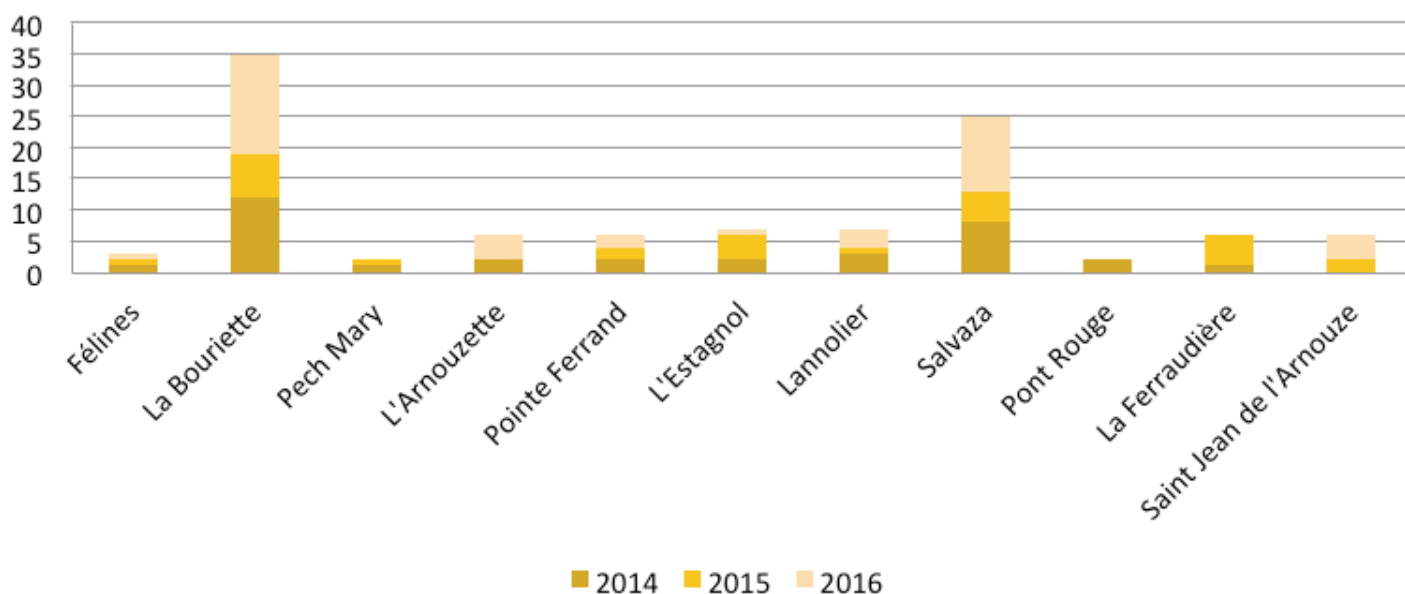
BILAN 2014-2016 : UN MARCHÉ IMMOBILIER PROMETTEUR POUR LE SECTEUR CARCASSONNAIS

UN MARCHÉ IMMOBILIER COHÉRENT AU REGARD DES CARACTÉRISTIQUES DE CARCASSONNE

La zone de la Bouriette ainsi que la zone de Salvaza font office de leaders dans les transactions immobilières à vocation économique. Ce classement se justifie d'une part grâce au positionnement géographique de ces zones d'activité, et d'autre part, de par leur vocation mixte à dominante commerciale. Parallèlement, ces zones dynamiques sont celles qui enregistrent le plus faible taux de friches.



Répartition des ventes par ZAE à Carcassonne sur la période 2014-2016



L'ACTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE ÉCONOMIQUE EST UNE PRIORITÉ POUR CARCASSONNE AGGLO

La surface de locaux commerciaux disponibles sur le territoire est assez importante, avec la particularité d'être très majoritairement sous maîtrise privée. Avec 150 000 m² de commerces, Carcassonne représente 92% des surfaces commerciales du territoire communautaire. Cette surreprésentation pousse l'intercommunalité à mener une stratégie sur le développement économique, visant à favoriser le développement d'une économie productive. L'analyse de l'offre et de la demande fait état de la nécessité de structurer l'offre immobilière, notamment pour les artisans, en recherche de surfaces axées sur le locatif à des prix attractifs.

VOLUME DE FRICHES SUR LES ZAE DE CARCASSONNE AGGLO (RECENSEMENT EN 2016)

ZAE	LOCALISATION	SUPERFICIE DE LA ZONE	% DE FRICHES	
L'ARNOUZETTE	CARCASSONNE	296 575 M ²	19%	
L'ESTAGNOL		197 104 M ²	8%	
LANNOLIER		334 307 M ²	30%	
SALVAZA		575 750 M ²	11%	
POINTE FERRAND		27 997 M ²	4%	
FELINES		370 667 M ²	35%	
SAINTE JEAN DE L'ARNOUZE		78 131 M ²	35%	
LA BOURIETTE		852 510 M ²	11%	
CURCULIS		38993 M ²	31%	
PONT ROUGE		183 376 M ²	2%	
LA FERRAUDIÈRE		385 748 M ²	17%	
PECH MARIE		171 000 M ²	5%	
TOTAL ZAE			3 512 158 M²	17%

UNE PRÉSENCE DE « FRICHES ÉCONOMIQUES » À RELATIVISER

La notion de « friches » recouvre : l'ensemble des « parcelles et bâtiments vacants » sur les zones communautaires. L'inventaire réalisé en 2016 permet d'estimer un taux global d'environ 17% sur le secteur carcassonnais.

Le phénomène de « déplacements d'activité » joue un rôle prépondérant dans cette configuration. En effet, 80% et 90% d'implantation sur zones, émanent de relocalisation d'entreprises Carcassonnaises notamment pour des raisons : d'évolution de la taille de l'entreprise, obsolescence des locaux ou de meilleure situation géographique.

LE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE TOUJOURS PERFORMANT SUR CARCASSONNE



En comparaison des années 2014, 2015 et 2016, le constat est identique. Une majorité des biens vendus sont de type bâti, en raison de la faible disponibilité foncière économique sur les ZAE de Carcassonne. Les zones d'activités de La Bouriette, de Salvaza et de La Ferraudière sont les zones les plus attractives sur le territoire. Cette dynamique immobilière s'explique par la principale destination des zones d'activités concernées, à savoir les activités commerciales, lesquelles sont les activités les plus dynamiques pour la mobilité des entreprises. En effet, la zone de chalandise se déplace au grès de nouveaux périmètres commerciaux plus porteurs et plus en adéquation avec les besoins actuels des consommateurs. Cette vitalité des activités commerciales sur le territoire a permis de soutenir la croissance et le marché de l'emploi, malgré une conjoncture économique morose.

QUELLES ÉVOLUTIONS DU MARCHÉ IMMOBILIER ÉCONOMIQUE POUR CARCASSONNE AGGLO ?

La stratégie de développement économique de Carcassonne Agglo vise à favoriser le développement d'une économie productive, pourvoyeuse d'emplois qualifiés.

En effet, l'économie de production désigne la création de richesses par la combinaison des facteurs de production (matières premières, produits intermédiaires, main d'œuvre, énergie...) en vue de créer de nouveaux produits.

Au regard de la stratégie de développement du territoire, la nature de l'activité est essentielle dans la détermination de l'offre foncière à développer.

Cette stratégie s'inscrit dans le cadre de la création de la nouvelle Région nécessitant densification de liens complémentaires avec le bassin économique toulousain.