

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

Note de conjoncture n°9 / Avril 2026

## INTRODUCTION

La présente note de conjoncture vise à dresser un état des lieux récent du marché immobilier professionnel spécifique aux zones d'activité communautaires du territoire de Carcassonne Agglo. Elle s'appuie sur l'analyse détaillée des volumes de transactions immobilières, de la situation actuelle des zones d'activité et des prévisions à court terme. Il s'agit également de mettre en évidence la stratégie foncière et d'aménagement, d'anticiper les besoins des entreprises, d'adapter la programmation économique et de suivre les indicateurs de tension du marché.

Dans un contexte marqué par des évolutions économiques et sociales rapides, cette note permet d'identifier les principales tendances en matière de dynamique foncière et immobilière sur le territoire de Carcassonne Agglo, marqué en 2025 par une légère reprise du volume de transactions de biens sur les zones d'activité et un taux de vacance contenu à 13%.

Carcassonne Agglo, qui a fait du développement économique l'une de ses priorités, réaffirme son engagement en soutenant l'installation de jeunes entreprises, en accompagnant des porteurs de projet, en valorisant les commerces ruraux et en créant de l'emploi grâce à l'aménagement de nouvelle zone d'activité. L'année 2026 s'annonce prometteuse pour le territoire de Carcassonne Agglo !

## CHIFFRES CLÉS 2025 EN MATIÈRE DE FONCIER ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

- 26 zones d'activité économique de compétence communautaire.
- 30 transactions foncières/immobilières enregistrées à travers l'instruction des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), soit une augmentation de 20 % par rapport à l'année 2024.
- 1 opération immobilière de plus de 10 000 m².
- Un taux de vacance faible à 13% de disponibilités (foncier et immobilier) sur les ZAE.
- Une évolution de l'offre en hausse dans le secteur de l'artisanat.

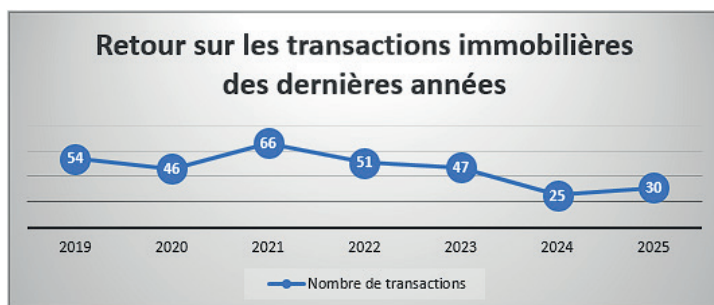


## INDICES DE RÉFÉRENCE (INSEE)

- Indice du Coût de la Construction (ICC) : 2056 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, soit une baisse de 4.06 % sur une année.
- Indice des Loyers Commerciaux (ILC) : 137.09 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, avec une baisse de 0.45% par rapport au même trimestre de l'année précédente.
- Indice des prix à la consommation (hors tabac) : 119.76 (décembre 2025), contre 118.88 en décembre 2024.
- Indice des Coûts de production dans la construction : Sur un an, ces coûts accélèrent légèrement (+1,5 % après +1,4 %). Ils accélèrent dans la construction de bâtiments (+1,5 % après +1,2 %) et dans les travaux de construction spécialisés (+1,8 % après +1,5 %), ils augmentent dans le génie civil au même rythme qu'au trimestre précédent (+0,5 %).
- Prêts Immobiliers : taux moyen en 2026 sur 20 ans est de 3.25 % (hors assurance et coût des sûretés). Au total depuis juin 2025, les taux ont augmenté de 20 points de base malgré un net recul au 1er semestre 2025.

## ANNÉE 2025 : LÉGÈRE AUGMENTATION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS

Le marché de l'immobilier d'entreprise sur les ZAE de Carcassonne Agglo enregistre une légère augmentation du volume de transactions immobilières, avec 30 transactions enregistrées contre 25 l'année passée.



Cette reprise du nombre de cessions dans les zones d'activité reste fragile et progressive. Il ne s'agit pas d'un rebond massif, mais seulement d'une légère augmentation du volume de transactions qui peut être due aux facteurs suivants :

- 1) Fluctuation des taux d'intérêt : les entreprises ajustent leur stratégie de financement afin de maintenir un niveau d'investissement concurrentiel.
- 2) Prix revenus « à la normale » soulignant un retour des acheteurs.

3) Hausse très légère de la croissance économique en 2025 (+ 0.9 %).

4) Evolution des besoins des entreprises : Avec le développement du télétravail, les demandes de bureaux ont nettement diminué, avec l'optimisation logistique, les sites de productions ont été regroupés, avec la transition écologique, la recherche de bâtiments plus performants est recherchée (les anciens se vendent moins).

A contrario, les freins qui pénalisent la dynamique d'investissement sont :

- 1) Le pouvoir d'achat immobilier encore limité.
- 2) Les incertitudes économiques et politiques.
- 3) Les coûts de construction élevés : Les prix des matériaux et de la main-d'œuvre ont fortement augmenté ces dernières années. Certains projets sont donc mis en pause ou abandonnés.
- 4) Le manque de fonciers et locaux disponibles, ce qui limite mécaniquement le nombre de transactions.
- 5) L'attentisme du marché : Les prix de cession des biens bâtis sur les ZAE de Carcassonne restent pour certains, encore élevés. A contrario, les acheteurs attendent une baisse des prix ce qui peut entraîner un blocage des transactions.
- 6) Le parc locatif très important : Les années post-Covid ont mis en exergue un développement croissant du parc locatif sur les ZAE de Carcassonne Agglo (cellules commerciales et/ou artisanales).

7) Les réglementations et contraintes administratives : Les normes environnementales sont plus strictes, les délais d'obtention des permis, artificialisation des sols... peuvent ralentir les projets.

### ZOOM SUR LE ZAN

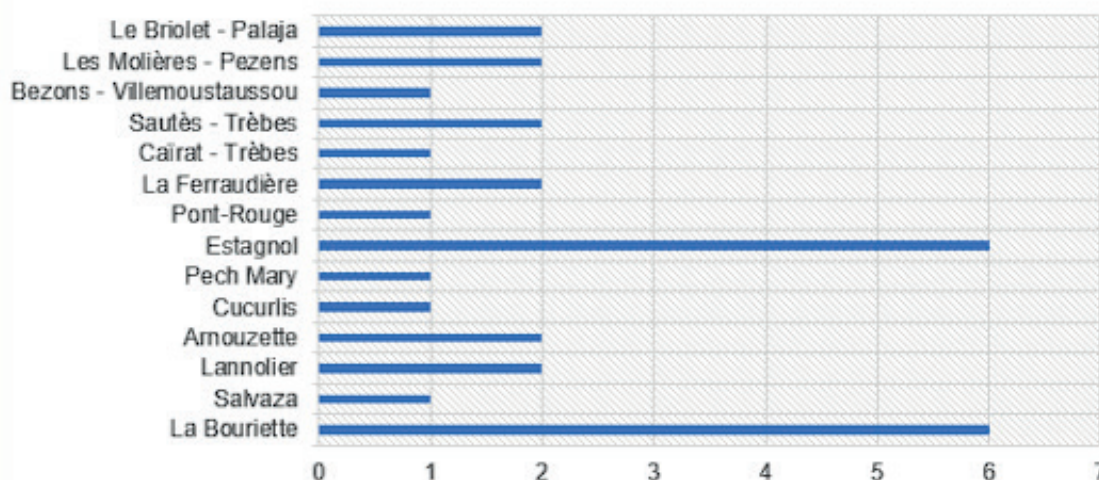
Dans le cadre de la nouvelle réglementation nationale en matière de sobriété foncière « Zéro Artificialisation Nette : ZAN », Carcassonne Agglo a arrêté son inventaire des ZAE au 31/12/2023 et ce pour une durée de 6 ans. Mesure phare de la loi « Climat et Résilience », le ZAN est un objectif fixé pour 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.

### DEMANDE PLACÉE : 30 TRANSACTIONS SOIT 93 937 M2

Concept fondamental dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, la demande placée fait référence à l'ensemble des transactions qui ont été conclues dans une période donnée. Ainsi, le graphique ci-après met en évidence le nombre de transactions enregistrées sur chaque zone d'activité en 2025. En toute logique, la commune de Carcassonne a enregistré le plus de transactions avec 22 cessions, suivie par la commune de Trèbes avec 3 transactions.

### 70 % DE LA DEMANDE PLACÉE CONCERNE DES TRANSACTIONS DE PLUS DE 1000 M2

#### 30 transactions immobilières professionnelles sur les ZAE de Carcassonne Agglo en 2025



*Les ZAE de La Bouriette et de l'Estagnol à Carcassonne arrivent en tête des transactions enregistrées*

Les ZAE de La Bouriette et de l'Estagnol concentrent le plus fort taux de cessions avec 6 transactions enregistrées chacune. Si la ZAE de La Bouriette présente chaque année une dynamique immobilière conséquente en raison notamment de son positionnement et de son aménagement destiné à accueillir des entreprises commerciales, la ZAE de l'Estagnol connaît une forte demande en 2025.

Située aux portes du centre-ville de Carcassonne, cette ZAE est très prisée par les entreprises artisanales et industrielles de par son accessibilité à proximité des principaux axes de communications (autoroute, gare SNCF, aéroport). La ZAE de l'Estagnol se définit comme une zone mixte à dominante artisanale et industrielle, mélangée à de l'habitat ce qui lui confère une dynamique particulière.

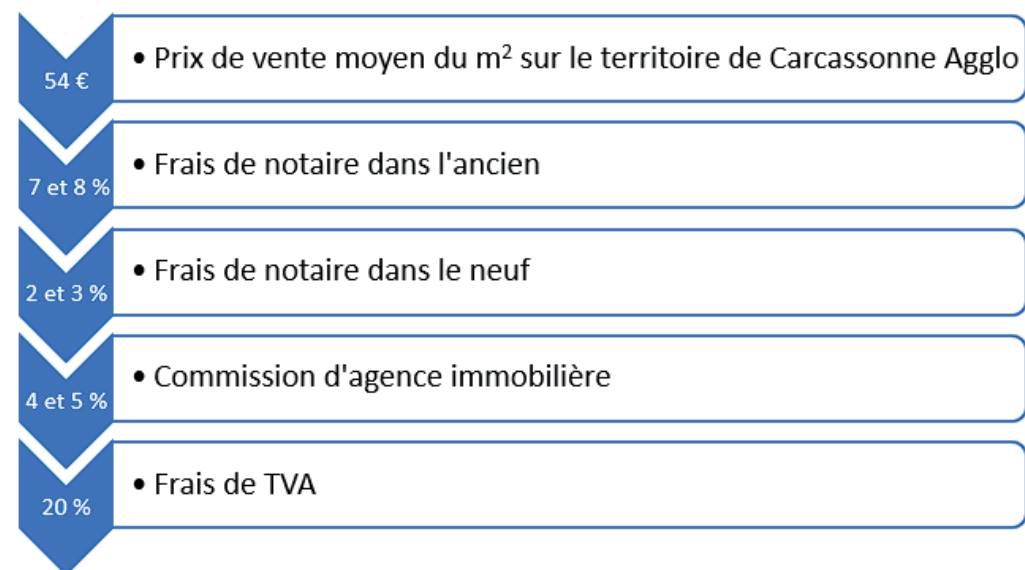
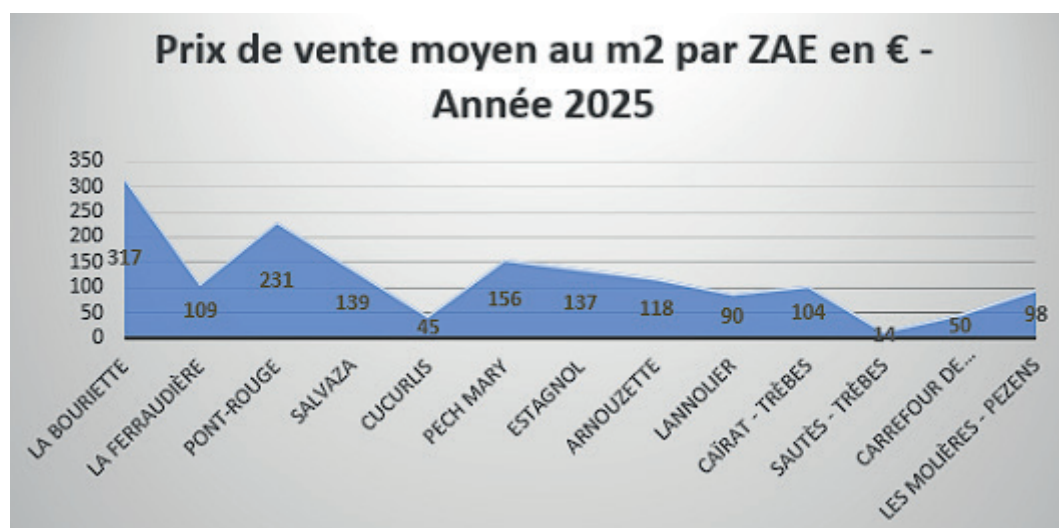
D'une grande superficie de près de 20 hectares, cette zone présente un faible taux de biens vacants et une forte demande en matière de locaux à vendre. Très demandée, la ZAE de l'Estagnol bénéficie d'une image favorable auprès des entreprises et des porteurs de projet.

Caractéristiques principales de la ZAE l'Estagnol à Carcassonne :

- Localisation préférentielle en périphérie urbaine.
- Proche des axes routiers principaux, de la gare SNCF et de l'aéroport.
- Equipements adaptés : réseaux et voiries pour les poids lourds.
- Synergie entre les artisans, industriels et habitants.
- Activités de services (Clinique, restaurant, traiteurs, ligne de bus...).

Quelques transactions à souligner :

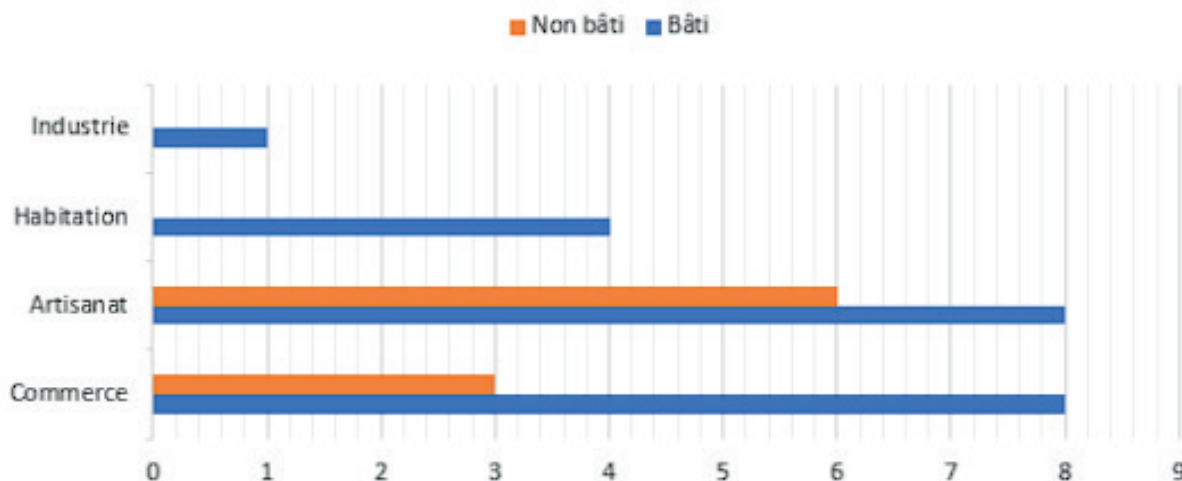
- ZAE de l'Estagnol à Carcassonne : Local artisanal de 1 328 m<sup>2</sup>.
- ZAE de La Bouriette à Carcassonne : Local commercial de 4 481 m<sup>2</sup>.



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

La vente des biens bâtis en 2025 représente 70 % des transactions enregistrées avec 21 biens vendus. Le secteur artisanal sur le territoire domine avec 14 cessions soit 47% des transactions immobilières, suivi de près par le secteur commercial à 37%. Le secteur résidentiel enregistre 4 transactions suivi par le secteur industriel, qui ferme la marche avec 1 transaction enregistrée.

## Caractéristiques des biens vendus en 2025 sur les ZAE du territoire



47% de la vente des biens bâtis sont de nature artisanale

### QU'EST-CE QU'UNE ENTREPRISE ARTISANALE ?

Une entreprise artisanale, est une activité économique à taille humaine basée sur un métier manuel, technique ou de service reposant principalement sur le savoir-faire d'un artisan.

Ce sont généralement des Petites ou Très Petites Entreprises (TPE), avec moins de 10 salariés, au sein desquelles l'activité consiste à fabriquer, transformer, réparer ou fournir un service souvent de manière traditionnelle ou spécialisée.

En France, une entreprise dite artisanale doit respecter les critères suivants :

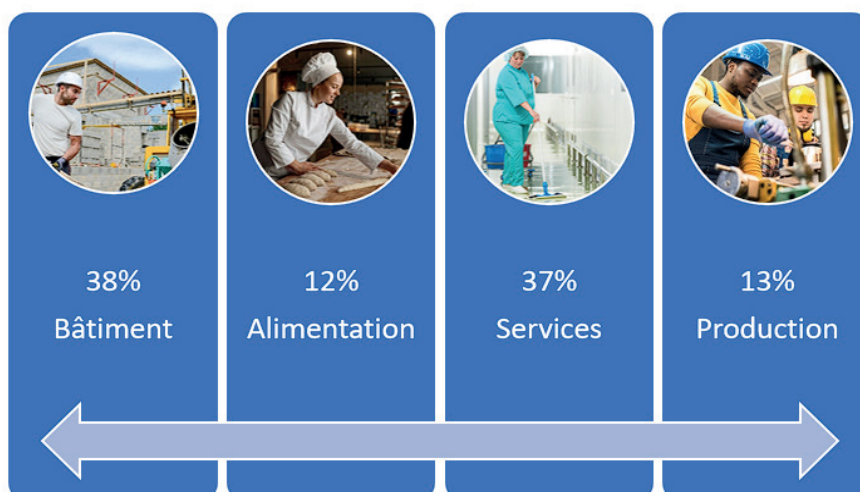
- Un métier listé par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (bâtiment, alimentation, services, production...).
- Moins de 10 salariés.
- Travail manuel prédominant.
- Inscription au Répertoire des Métiers (RM).

### UNE MULTITUDE D'ACTIVITÉS À DÉCOUVRIR

Les activités artisanales sont variées. Elles incluent des métiers traditionnels comme la boulangerie, la plomberie et la menuiserie, ainsi que des métiers modernes comme la micro-électronique, le son et l'image, et le génie climatique. L'artisanat se caractérise souvent par une dimension locale et une proximité avec la clientèle, favorisant des relations durables et fidèles. Les métiers de l'artisanat sont dynamiques et évoluent avec les innovations et les nouvelles technologies, offrant ainsi des opportunités de formation et de reconversion.

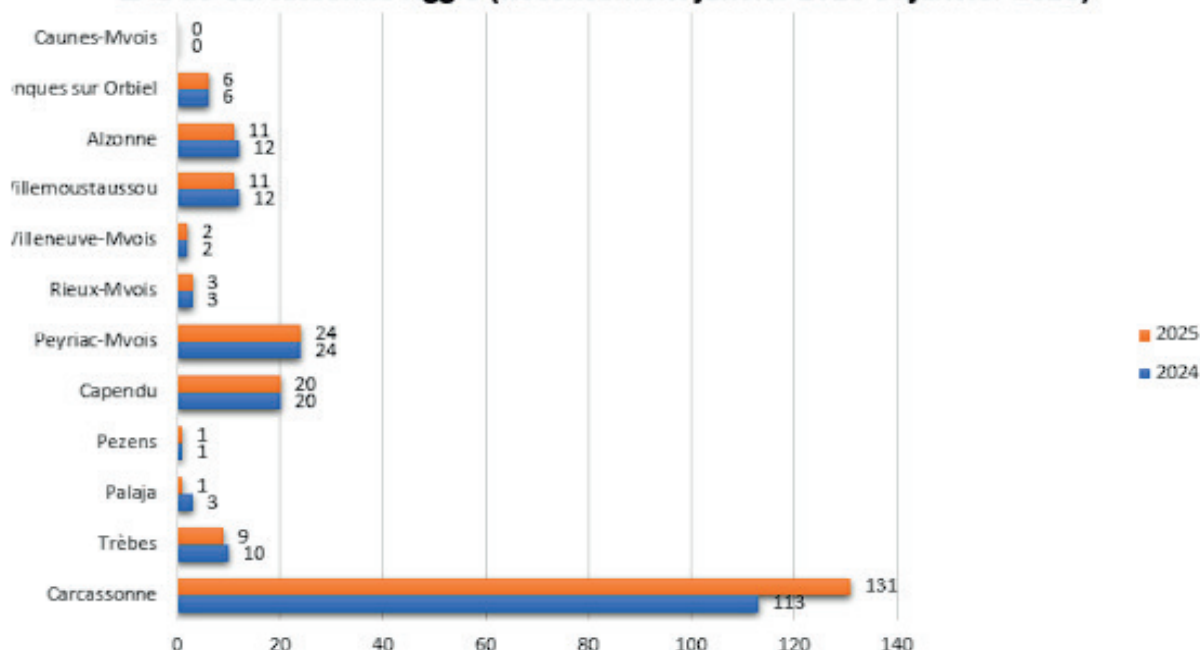
### L'ARTISANAT EN QUELQUES CHIFFRES

En 2026, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Aude recense **4 916 établissements** sur le territoire de Carcassonne Agglo, répartis comme suit :



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

**Comparatif du nombre de biens disponibles (bâti et non bâti) sur les ZAE de Carcassonne Agglo (Recensement janvier 2025 et janvier 2026)**

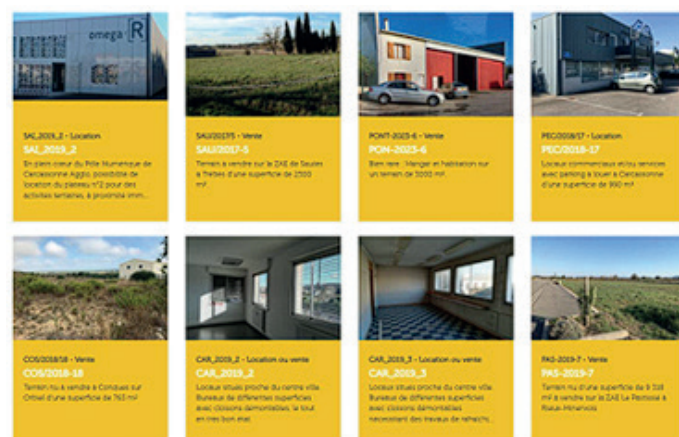


Le nombre de disponibilités foncières et immobilières sur le territoire de Carcassonne Agglo connaît une légère hausse avec 219 biens disponibles en janvier 2026 contre 206 en janvier 2025. Ce nombre fait référence aux biens disponibles à la vente et /ou location sur les ZAE du territoire de Carcassonne 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.

Parallèlement, le nombre de porteurs de projet demeure conséquent et identique à l'année 2024 avec 166 nouveaux contacts accompagnés par Carcassonne Agglo, dont 76% pour des problématiques foncières et immobilières.

Aujourd'hui, ce dispositif a été étendu 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**



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

La Bourse à l'immobilier des locaux professionnels 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 sur les 26 zones d'activité économique communautaires.

### LA BIE DE CARCASSONNE AGGLO C'EST :

- 40 biens en ligne.
- Plus de 100 échanges par an avec des porteurs de projets, entreprises et propriétaires.
- Des partenariats gagnant-gagnant avec les professionnels du secteur.
- Des données chiffrées sur l'état de l'immobilier d'entreprises sur les ZAE.

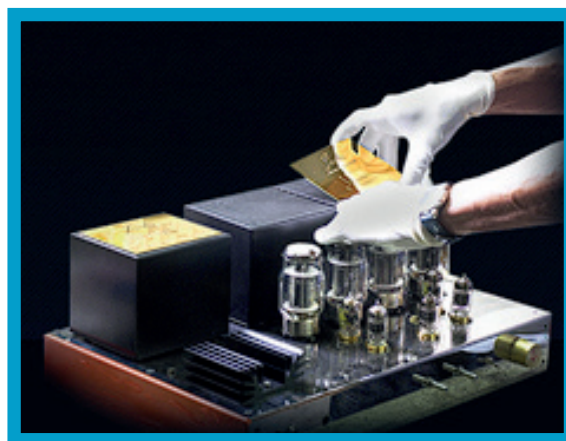
## A LA RENCONTRE DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE EN 2025

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.

### JADIS :

#### UN SAVOIR-FAIRE D'EXCELLENCE

Liliane Expert et Jean-Christophe Calmettes, deux dirigeants complémentaires oeuvrent au développement de la société, aux côtés de leurs 8 salariés. Spécialisée dans la fabrication d'amplificateurs à tubes, la société Jadis dispose d'un savoir-faire unique qui la positionne en référence mondiale dans son domaine. Elle est l'une des seules entreprises au monde à fabriquer à la main le transformateur de sortie, pièce maîtresse de l'amplificateur, qui donne une qualité de son irréprochable. Jadis a aussi obtenu le label « **Entreprise du Patrimoine Vivant** », qui distingue les entreprises ayant des savoir-faire d'excellence. Seules deux entreprises dans l'Aude possèdent ce label, et une vingtaine en Occitanie.



### HBC DESIGN :

#### UNE MENUISERIE D'EXCEPTION

Reprise en 2009 par Monsieur Eric Bastard, la société HBC Design ne cesse de se développer et de se distinguer professionnellement. Aujourd'hui, l'entreprise emploie 11 salariés qualifiés sur la commune de LEUC. Son savoir-faire est reconnu pour la fabrication de menuiseries intérieures, extérieures ou l'agencement intérieur.

Mais son talent va au-delà, car elle se démarque notamment dans la menuiserie d'art. L'entreprise réalise des pièces uniques et participe à des chantiers de rénovation du patrimoine tels que l'ancienne manufacture royale de draps ou l'Eglise des Carmes à Carcassonne. L'entreprise a su tisser une relation de confiance avec les donneurs d'ordre.

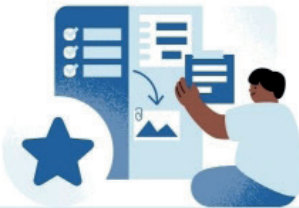
# Réussir son implantation avec Carcassonne Agglo

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)