

# GET

---

## IMMOBILIER



### Analyse de département





Le département de la Corrèze appartient à la région Nouvelle-Aquitaine, il est limitrophe, au nord, des départements de la Haute-Vienne et de la Creuse, à l'Est, des départements du Puy-de-Dôme et du Cantal, au Sud celui du Lot et à l'Ouest celui de la Dordogne. Les habitants de la Corrèze étaient au nombre de 241 464 au recensement de 2017. La superficie du département est de 5 857 km<sup>2</sup>. La densité de population du département est de 41 habitants par km<sup>2</sup>. La préfecture est Tulle.



### Les villes où investir dans le 19

Le département se situe parmi les destinations de tourisme vert les plus prisées de France. Avec plus de 7 millions de nuitées touristiques dont 85% d'origine française, le département de la Corrèze est intéressant en termes d'investissement, il a aussi pour lui des prix au m<sup>2</sup> plutôt faibles même dans ses plus grandes villes et le marché est relativement simple.

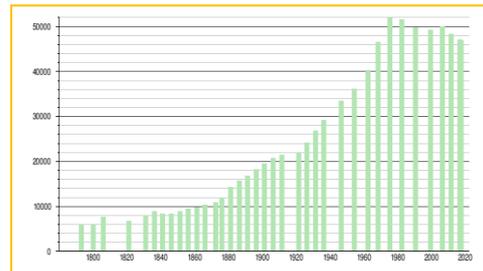
### **Alors où investir ?**

Le département de la Corrèze offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 : Brive la Gaillarde, Tulle et Ussel.

# 1- Brive-la-Gaillarde



**Population : 46 916 habitants** (INSEE 2017).



## Prix de l'immobilier

  
 APPARTEMENT  
 Prix m2 moyen  
**1268 €**  
 de 951 € à 1903 €  
 Indice de confiance ●●●●●

  
 MAISON  
 Prix m2 moyen  
**1507 €**  
 de 1130 € à 2261 €  
 Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

Brive est desservie par l'A20 (reliant Paris à Toulouse), permettant de se rendre en 1h à Limoges et en 2h à Toulouse, et par l'A89 (reliant Bordeaux à Clermont-Ferrand), permettant de se rendre en 2h à Clermont et à Bordeaux. C'est le réseau de transport en commun Libéo qui dessert la ville avec 11 lignes. La gare SNCF de Brive est desservie par des Intercités, le TER Auvergne-Rhône-Alpes, le TER Nouvelle-Aquitaine et le TER Occitanie. L'aéroport de Brive est situé à 20min au Sud de la ville, il permet de se rendre à Paris, en Corse mais encore à Londres, en Italie etc.



## Tourisme

La ville de Brive est une destination très convoitée pour les amateurs de calme et de nature, le tourisme marche très bien, autant en court qu'en long séjours. Vous pourrez faire de nombreuses excursions et des balades en VTT, et profiter des lacs et des grottes pour vous rafraîchir ! Le patrimoine historique de Brive est riche et varié et il ne compte pas moins de 17 monuments inscrits ou classés, comme la Collégiale Saint-Martin, la Chapelle Saint-Libéral ou encore le Château d'eau.



## Etudiants

**Dans l'enseignement secondaire** : 10 collèges dont 4 privés et 1 professionnel, 6 lycées dont 1 privé et 2 techniques.

**Enseignement supérieur** : IUT Génie électrique, IUT Gestion des entreprises, STAPS, IFSI, XLIM (institut de recherche), Conservatoire de musique, danse et théâtre...



## Economie et emploi

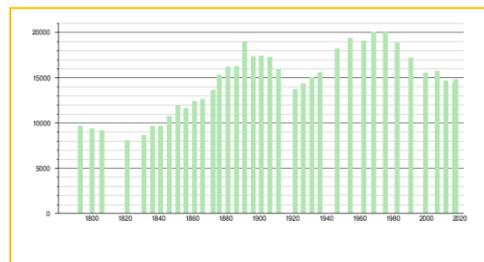
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>3 533</b>	<b>100,0</b>
Industrie	227	6,4
Construction	352	10,0
Commerce, transport, hébergement et restauration	1 115	31,6
Services marchands aux entreprises	889	25,2
Services marchands aux particuliers	950	26,9

Principales entreprises : Allard Emballages (+300), Morance SAS (+150), Comptoir des Bois (+150), Hôpital (+2000), Sothys, Silab

## 2 – Tulle



**Population : 14 836 habitants** (INSEE 2017).



**Prix de l'immobilier**



### Axes de communication

Tulle est située au croisement de plusieurs voies de communication, d'une part sur l'axe Bordeaux-Lyon par l'A89 et de l'autre part sur l'axe Uzerche-Séverac-le-Château. La ville se trouve à 35min de Brive. Sa gare est desservie par les TER nouvelle-Aquitaine. L'aéroport le plus proche est celui de Brive à 45min, mais celui de Limoges n'est qu'à 1h20.



### Tourisme

La ville de Tulle organise plusieurs manifestations, entre autres, le Festival des Nuits de Nacre, le Festival international de Dentelle de Tulle, le Concours international de Photo, le Festival O'les Chœurs... La ville dispose aussi de musées, théâtres, salles de concerts, conservatoire, cinéma... Niveau sport, la ville est très bien équipée, il y en a pour tout le monde ! Vous trouverez au cœur de la ville la Cathédrale Notre-Dame. Vous pourrez aussi y trouver quelques monuments, classés aux monuments historiques, comme la Maison des Seilhac ou encore la Tour d'Alverge. Surnommée « la ville aux sept collines », la cité a construit sa renommée sur le développement de son industrie et de son artisanat.



### Etudiants

**Dans l'enseignement secondaire** : 2 collèges, 3 lycées dont 1 professionnel et 1 agricole.



**Enseignement supérieur** : ESPE, IFSI, IFAS, Internat médecine, Ecole gendarmerie, IUT, BTS NRC...

### Economie et emploi

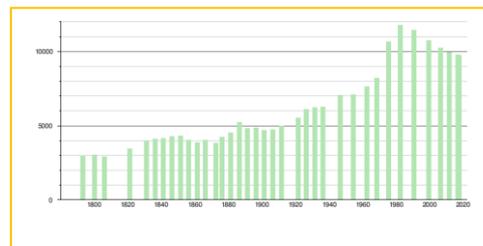
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>998</b>	<b>100,0</b>
Industrie	69	6,9
Construction	79	7,9
Commerce, transport, hébergement et restauration	326	32,7
Services marchands aux entreprises	231	23,1
Services marchands aux particuliers	293	29,4

Principales entreprises : Tulle Distribution (+150), Arvithy, Hôpital (+1300), Borg-Warner, Accordéon Maugein, Dentelles de Tulle

## 3 – Ussel



**Population : 9 736 habitants** (INSEE 2017) chiffre stable depuis 2007.



**Prix de l'immobilier**



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**866 €**

de 469 € à 1233 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**1066 €**

de 577 € à 1518 €

Indice de confiance ●●●●●



### Axes de communication

L'accès à Ussel se fait principalement par l'autoroute A89, qui permet de se rendre à Tulle en 45min, à Brive en 1h et à Clermont en 1h15. La gare d'Ussel se trouve sur une des principales lignes transversales, la ligne Lyon-Bordeaux. 3 aéroports sont à proximité d'Ussel, en fonction des destinations et des opportunités, celui de Clermont à 1h, celui de Brive à 1h10 et celui de Limoges à 1h40.



### Tourisme

Ussel, cité des Ventadour, illustre bien le passé médiéval de la Corrèze. Son centre-ville est plein de charme, propre et fleuri. C'est une petite ville qui a comme atout de tout avoir à disposition. La nature autour de la ville est belle et préservée. La ville quant à elle propose une vie associative et sportive bien développée, même les plus jeunes ont tout ce qu'il faut pour s'épanouir. Ce n'est pas une ville « touristique » mais cependant il est très agréable d'y vivre.



### Etudiants

**Enseignement secondaire** : 2 collèges dont 1 privé et 1 lycée général et professionnel et 1 lycée privée.

**Enseignement supérieur** : IFAS, IFSI, BTS

### Economie et emploi



	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>582</b>	<b>100,0</b>
Industrie	47	8,1
Construction	72	12,4
Commerce, transport, hébergement et restauration	198	34,0
Services marchands aux entreprises	116	19,9
Services marchands aux particuliers	149	25,6

Principales entreprises : CFBL (100), Panneaux de Corrèze (100), Etablissement A. Puybaret (100), Constellium Ussel (+300), Hôpital (+500).



## Conclusion Générale

La Corrèze est un département intéressant par son prix au m<sup>2</sup> ainsi que par son calme légendaire qui attire les touristes ayant besoin de repos ! Après l'analyse de ces trois villes découvrez notre classement...

### Classement des villes selon l'avis GET IMMOBILIER : Réponse !

**USSEL** : Ville très intéressante par son prix au m<sup>2</sup> et par sa qualité de vie qui attire de nombreuses familles. Vous pourrez y faire de la location simple ou meublée, la demande y est très bonne et le marché relativement simple.

**BRIVE** : Son prix au m<sup>2</sup> est plus élevé mais reste très intéressant pour une ville de plus de 46000 habitants. Brive offre la possibilité de faire TOUT type de location, la demande est y très bonne et le marché relativement simple aussi.

**TULLE** : Le prix au m<sup>2</sup> est là aussi très correct, il n'y aura aucun problème pour faire de la location simple ou meublée et même de la coloco. La ville est simplement un peu moins bien desservie que ses 2 voisines pour de la LCD.



Source : Wikipedia, Site internet de la ville, Site de l'insee, Meilleurs agents, carte-France, site des mairies et autre sites internet, Figaro