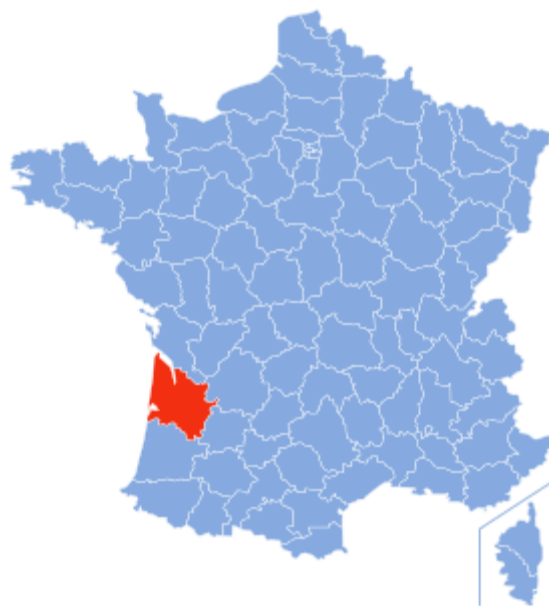


# GET

---

## IMMOBILIER

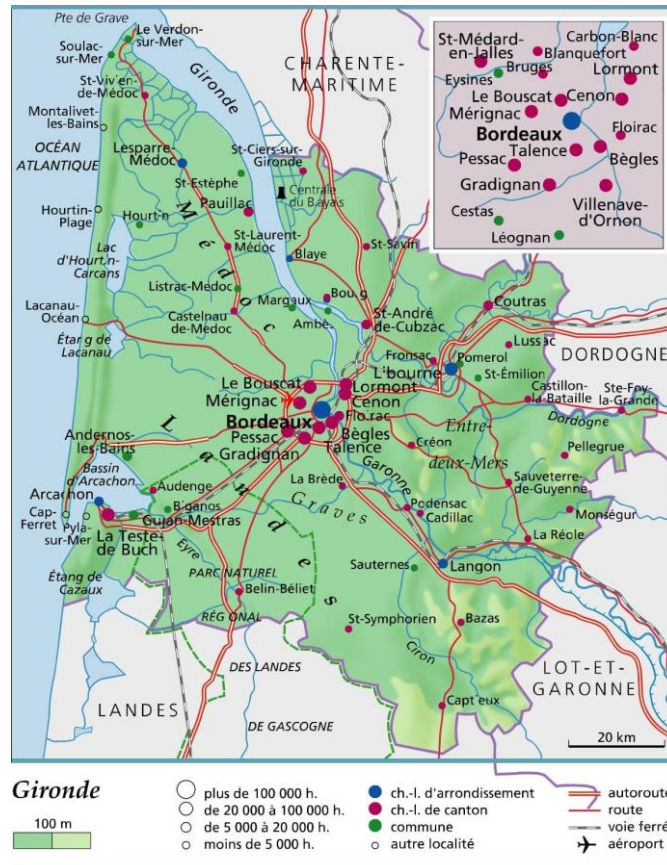


### Analyse de département





Le département de la Gironde appartient à la région de l' Aquitaine.  
 Le département de la Gironde (33) est composé de 6 arrondissements , 63 cantons et 542 communes. Les habitants de la Gironde étaient au nombre de 1 393 758 au recensement de 2006. La superficie du département est de 10 000,14 km<sup>2</sup>. La densité de population du département de la Gironde est de 139,37 habitants par km<sup>2</sup>.



### Les villes où investir dans le 33

Bordeaux, à l'instar de Lyon, est une ville où le marché de l'immobilier est extrêmement tendu, le prix au m<sup>2</sup> pour l'acquisition d'une maison est en moyenne de 4673€ et pour un appartement on se situe sur un budget de 4259€ le m<sup>2</sup>.

L'investissement n'est donc pas intéressant pour l'investisseur cherchant une rentabilité de haut niveau.

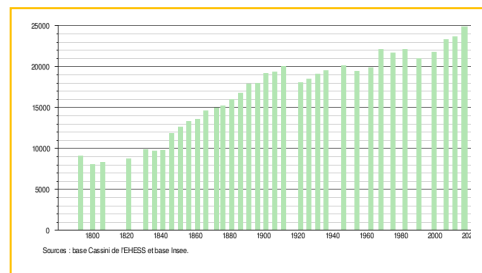
### **Alors où investir ?**

Le département de la Gironde a tout de même quelques villes avec des prix bien plus abordables dans lesquelles il reste intéressant d'investir. Nous allons en analyser 3 : Libourne, Blaye et Langon.

# 1- Libourne



**Population : 24 880 habitants** (INSEE 2016) soit une augmentation de la population de **6,80 %** depuis 2006.



## Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1 841 €**  
de 1 007 € à 2 378 €

Indice de confiance ●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**2 245 €**  
de 1 228 € à 2 899 €

Indice de confiance ●●●●



## Axes de communication

Infrastructures routières : Libourne est située sur l'axe allant de Bordeaux à Clermont-Ferrand. L'A89 permet de faciliter les communications entre l'Aquitaine et l'Auvergne, Lyon et la Suisse. La ville se situe à 31 km par la route nationale 89 (40 min) du centre de Bordeaux et à 98 km d'Arcachon (1h50). La ville possède une gare et 7 lignes de bus.



## Tourisme

La ville concentre un ensemble de monuments notamment : La chapelle de Condat, la tour du grand port, l'hôtel de ville, l'église Saint Jean-Baptiste, les vestiges de l'église de l'ancien couvent des Cordeliers, le pont de pierre de Libourne de 1822, le château de Sales, le château du Pintey et son pigeonnier, l'ancienne chapelle du Carmel, la synagogue et quelques architectures d'après-guerre.

## Etudiants



**Dans l'enseignement secondaire** : 4 collèges, 3 lycées dont 2 professionnels et un centre d'apprentis  
**Enseignement supérieur** : Ecole de formation sanitaire et sociale



## Economie et emploi

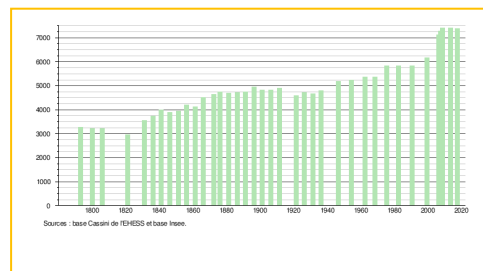
| Secteur d'activité   | Nombre d'entreprises | Part des entreprises |
|--|----------------------|----------------------|
| Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués | 1 166                | 25,2 %               |
| Autres activités pour la santé humaine                         | 220                  | 4,8 %                |
| Activité des médecins et des dentistes                         | 194                  | 4,2 %                |
| Activités des autres organisations associatives                | 169                  | 3,7 %                |
| Autres commerces de détail en magasin spécialisé               | 143                  | 3,1 %                |

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Gem, Timma, Société Landaise de Commerce auto, Aquitaine résidence, Comax France,

## 2 – Langon



**Population : 7 377 habitants** (INSEE 2016) avec un maintien de sa population de **depuis 2006**.



### Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1565 €**  
de 853 € à 2 080 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**1785 €**  
de 973 € à 2 371 €

Indice de confiance ●●●●●



### Axes de communication

La ville est traversée par la route départementale D1113, qui mène vers le nord-est à Saint-Macaire et au-delà à La Réole et vers le nord-ouest à Toulonne et en direction de Bordeaux. La D1113 franchit la Garonne par le pont routier de Langon. Plusieurs routes commencent dans le territoire communal, la route départementale D116, à l'ouest, en direction du Sauternais et de Landiras, la route départementale D8, au sud-ouest, en direction de Fargues et Villandraut, la route départementale D222, au sud-sud-ouest, en direction de Roaillan, la route nationale N524 (anciennement route départementale D932), au sud, en direction de Bazas, la route départementale D10, au sud-ouest, en direction d'Auros, la route départementale D224, à l'est, en direction de Saint-Pierre-de-Mons et Castets-en-Dorthe. L'accès dit de Langon, à l'autoroute A62 (Bordeaux-Toulouse) se situe sur le territoire communal. Comptez 40 min pour faire LANGON – BORDEAUX. L'accès dit de Bazas, à l'autoroute A65 (Langon-Pau) se situe à 13 km vers le sud. La ville est desservie par la SNCF, à la gare de Langon, dans l'ouest de la commune, sur la ligne Bordeaux - Sète du TER Nouvelle-Aquitaine qui franchit la Garonne ici par le pont ferroviaire de Langon.



### Tourisme

Quelques monuments sont à visiter : l'église Saint-Gervais-Saint-Protas, l'Immaculée Conception (1661), les vestiges de l'église Notre-Dame ainsi que la chapelle qui a été reconstruite et exposée au Musée des cloîtres à New York.



### Etudiants

**Dans l'enseignement secondaire** : 3 collèges, un lycée général, un lycée professionnel et 2 lycées agricoles



### Economie et emploi

| Secteur d'activité   | Nombre d'entreprises | Part des entreprises |
|--|----------------------|----------------------|
| Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués | 347                  | 20,2 %               |
| Autres activités pour la santé humaine                         | 132                  | 7,7 %                |
| Activité des médecins et des dentistes                         | 90                   | 5,2 %                |
| Autres services personnels                                     | 78                   | 4,5 %                |
| Autres commerces de détail en magasin spécialisé               | 71                   | 4,1 %                |

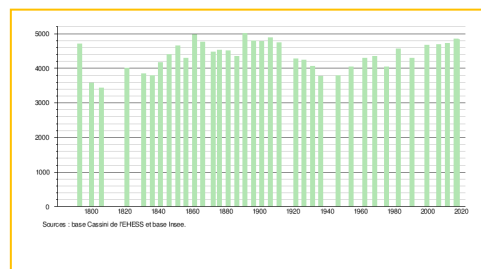
Le taux de chômage est de 8,2%

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Ceva, Fayat TP, Libourne Distribution, sfcme, Notmos, Altilis, Thierry Bergeon, MCC France, Clinique Chirurgicale et Solidis

## 3 – Blaye



**Population : 4 856 habitants** (INSEE 2016) avec un maintien de sa population depuis 2006.



**Prix de l'immobilier**



APARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1217 €**  
de 714 € à 1807 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**1358 €**  
de 796 € à 2 016 €

Indice de confiance ●●●●●



### Axes de communication

**Voies routières :** Les infrastructures routières existantes permettent une bonne desserte de la ville, notamment à partir de l'autoroute A10, dont l'accès se situe à moins de 20 km, qui permet de relier rapidement Bordeaux (50 min), mais ouvre également un accès vers Paris. Sur le plan local, Blaye est accessible principalement par la D137, reliant la commune aux villes de Mirambeau et Saintes. **Voie maritime :** Un bac assure la liaison avec le port de Lamarque. **Transports en commun :** Il existe deux lignes de bus permettant de se rendre de Blaye à Bordeaux ou de rejoindre les autres communes de Bordeaux Métropole. **Desserte ferroviaire :** Blaye était desservie par la ligne de Saint-Mariens à Blaye fermée au service voyageurs en 1938 et utilisée pour la desserte fret du port jusqu'en 1997. La voie est toujours en place et la ligne constitue un potentiel pour une desserte TER de Blaye à Bordeaux après remise en état.



### Tourisme

Que visiter ? la citadelle de Blaye (classées au patrimoine de l'Unesco), le château fort des Rudel, le couvent des Minimes, l'église Sainte-Luce, plusieurs hôtels particuliers sont construits dont la maison de Saint-Simon, la prison, aujourd'hui désaffectée et le palais de justice, la « fontaine du Saugeron », le kiosque à musique qui lui est attenant. L'hôtel des Postes, et les vespasiennes de la place Maxime-Chasseloup

### Etudiants



**Enseignement secondaire :** deux collèges, un lycée général, un lycée professionnel et un lycée agricole

**Enseignements supérieurs :** deux écoles de formation sanitaire et sociale



### Economie et emploi

| Secteur d'activité   | Nombre d'entreprises | Part des entreprises |
|--|----------------------|----------------------|
| Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués | 168                  | 21,1 %               |
| Activités des autres organisations associatives                | 53                   | 6,6 %                |
| Autres activités pour la santé humaine                         | 49                   | 6,1 %                |
| Autres services personnels                                     | 41                   | 5,1 %                |
| Autres commerces de détail en magasin spécialisé               | 29                   | 3,6 %                |

Le taux de chômage est de 8,5%.

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Société nouvelle de la citadelle, ambulance amitié Campugnan.

A noter la centrale nucléaire est située seulement à 20 min de Blaye !



## Conclusion Générale

Le département de la Gironde est un département où si vous cherchez de la rentabilité, sortez de la ville de Bordeaux ! Après l'analyse de ces trois villes découvrez notre classement...

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

**BLAYE** : Ville intéressante pour de la haute rentabilité ! La raison principale ? Le prix au m2 se justifie à elle seule (1358€ pour une maison). Vous pouvez louer pour de la location classique, de la colocation et et de la LCD au regard de l'attrait touristique 😊

**LANGON** : Langon assure sa rentabilité tout en conservant une proximité du Centre de BORDEAUX à 40 minutes en voiture. La demande de logements est réelle.

**LIBOURNE** : Le prix au m2 est plus élevé que les deux villes précédemment étudiées mais vous pouvez investir PEU IMPORTE LE TYPE DE LOCATION. La ville de Libourne présente également les critères d'un investissement de confiance.



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