

ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

GET

IMMOBILIER



Quelques mots sur le département



Le département de l'Aude (11) appartient à l'Occitanie. Il est limitrophe de 5 départements : l'Ariège, la Haute-Garonne, le Tarn, l'Hérault et les Pyrénées-Orientales.

Au dernier recensement en 2017, le compta 370 260 habitants répartis sur 6 139 km². La densité de population est de 60 hab/km². Le chef-lieu est Carcassonne.

Entre mer et montagne, l'Aude est très attractive et séduit de nombreux touristes. La population est en constante évolution depuis 60 ans.



Les villes où investir

L'Aude est un département où vous pourrez trouver de belles rentabilités. Le secteur immobilier y est assez simple, mais il faut bien connaître les villes et les quartiers.

Alors où investir ?

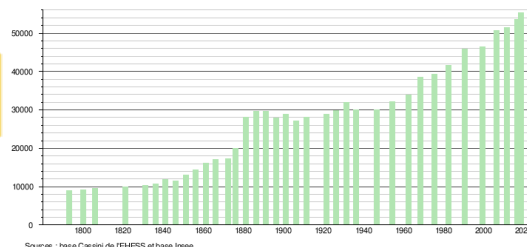
Le département de l'Aude offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :



Narbonne
Carcassonne
Limoux

GET
IMMOBILIER

Narbonne



Population 55 375 habitants (INSEE 2017).



Prix de l'immobilier



Axes de communication

Au sud de la ville se rejoignent l'A 61 (Carcassonne à 50 min à l'est) et l'A 9 (Béziers en 30 min au nord et Perpignan à 50 min au sud). De nombreuses départementales sillonnent la ville, ainsi que 2 départementales. La ville possède un réseau de bus appartenant à la communauté d'agglomération du Grand Narbonne. L'aéroport de Béziers est à 35 minutes. La gare SNCF est très bien desservie, notamment avec le TGV.



Tourisme

La ville compte plusieurs musées, une très belle cathédrale et églises. Nichée au coeur du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise et entourée d'étangs, de lagunes, de pinèdes odorantes et de vignes alanguies, Narbonne est bénie des dieux ! Un vrai bonheur pour se ressourcer ! Narbonne-Plage et ses 5 kilomètres de sable fin sont une véritable invitation au farniente.



Enseignement

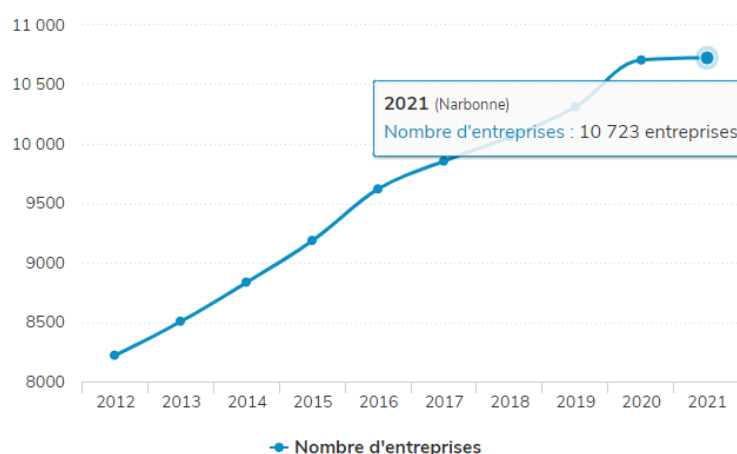
Enseignement secondaire : 7 collèges dont 2 privés et 8 lycées (6 privés et 4 professionnels).
Enseignement supérieur : 15 BTS, IFSI, IFAS, DE d'EFS, université (licence et master).



Economie et emploi

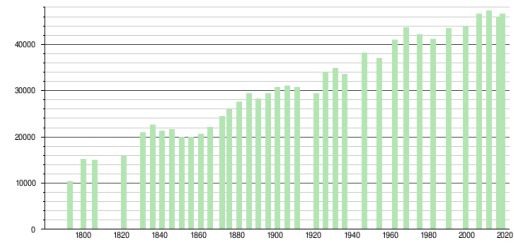
Principales entreprises : Suez RV (613), Polyclinique Le Languedoc (432), Sodilang (188), SPH (176).

Evolution du nombre d'entreprises à Narbonne



GET
IMMOBILIER

Carcassonne



Population : 46 513 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



Axes de communication

Carcassonne est situé sur l'axe majeur, l'A 61 entre Toulouse (1h10) et Narbonne (40 min) qui passe juste au sud de la ville et offre 2 sorties sur la ville. La N 118 mène vers Mazamet (45 min) au nord, Limoux (30 min) au sud.

La gare SNCF propose des trajets vers Toulouse ou Narbonne.

L'aéroport de Carcassonne propose des vols low-cost vers de nombreuses destinations.



Tourisme

La Cité de Carcassonne, sur la rive droite de l'Aude, a été classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. C'est le haut lieu touristique de la ville, avec près de 4 millions de visiteurs chaque année, dont près de 500 000 visites du château comtal et des remparts (2^{ème} site touristique le plus visité de France après le Mont-Saint-Michel...). Sans oublier la basilique Saint-Nazaire, la cathédrale Saint-Michel, le canal du midi, la porte des Jacobins...



Enseignement

Enseignement secondaire : 7 collèges (1 privé) et 6 lycées dont 4 privés et 4 professionnels.

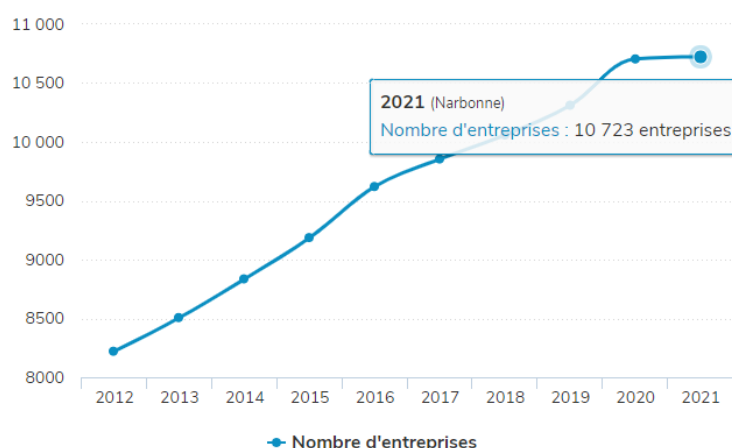
Enseignement supérieur : 11 BTS, 6 BTS, IFSI, de nombreuses formations au CCI.



Economie et emploi

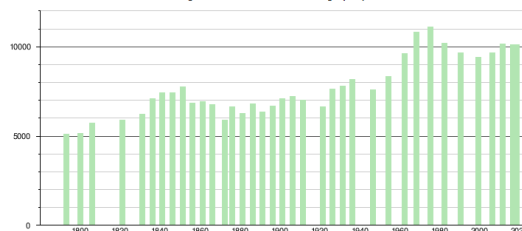
Principales entreprises : SA TPLM (316), Polyclinique Montreal (189), Comelec (155), SARL Debelec (144).

Evolution du nombre d'entreprises à Narbonne



GET
IMMOBILIER

Limoux



Population : 10 214 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



Axes de communication

Limoux est située sur la N 118, entre Carcassonne (30 min) au nord et Quillan au sud (30min) et Ax-les-Thermes (1h30). Des départementales relient Limoux aux communes avoisinantes. La gare SNCF propose des trajets sur la ligne Carcassonne-Rivesaltes.



Tourisme

La ville offre une évasion dans une nature préservée, à la fois douce et sauvage, aux multiples visages : majestueux Pech de Bugarach, Cardou et Saint Salvayre, ou encore les vertigineuses gorges de Galamus.



Enseignement

Enseignement secondaire : 2 collèges dont 1 privé et 1 lycée général et technologique.

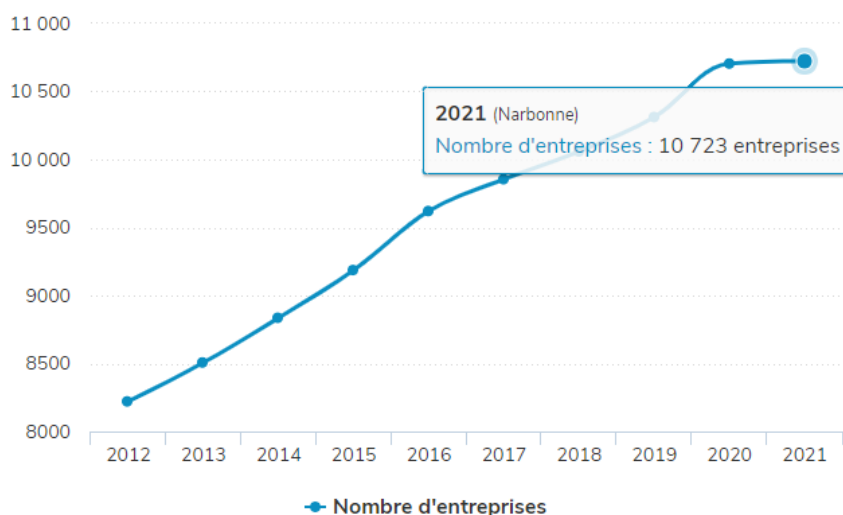
Enseignement supérieur : BTS Gestion PME.



Economie et emploi

Principales entreprises : La Commune (+ 200), Sieur D'arques (69), Scé Formenty (36), SCOP Abadie (18).

Evolution du nombre d'entreprises à Narbonne





Conclusion Générale

L'Aude est un département intéressant, très touristique : plus de 19 millions de nuitées en 2017 !! Le prix au m² n'y est pas très élevé (exception faite pour quelques villes situées le long de la côte méditerranéenne).

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

1

CARCASSONNE : tous les types de locations pourront y être envisagés vu la taille de la ville et l'attrait touristique. De plus le prix au m² y est très peu élevé. Attention toutefois de bien choisir le quartier (La Bastide est à éviter).

2

NARBONNE : la ville reste est très dynamique et agréable. Vous pouvez y envisager tout type de location (courte ou longue durée, colocation...). Il y a beaucoup de passage toute l'année et encore plus l'été.

3

LIMOUX : plus à l'écart, Limoux compte tout de même plus de 10 000 habitants. La location classique en nu ou meublée y sera la bienvenue. Vous pourrez également faire de la LCD mais plutôt en saisonnier.

Sources : Site internet de la ville, Site de l'Insee, Meilleurs agents, carte-France, Figaro Entreprise, Wikipedia.