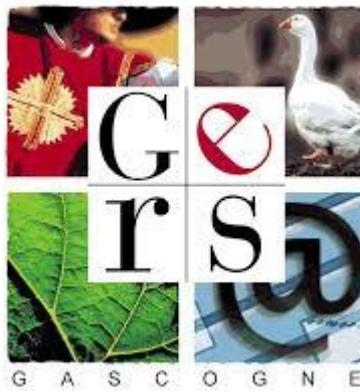


ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

GET

IMMOBILIER



Quelques mots sur le département



Le département du Gers (32) appartient à l'Occitanie. Il est limitrophe de 7 départements : les Landes, le Lot-et-Garonne, le Tarn-et-Garonne, la Haute-Garonne, les Hautes-Pyrénées et les Pyrénées-Atlantiques.

Au dernier recensement en 2017, le Gers comptait 191 091 habitants répartis sur 6 257 km². La densité de population est de 31 hab/km². La préfecture est Auch.

C'est un département très touristique et rustique ; le terroir, la nature et l'architecture font la renommée du Gers et assure un flot touristique certain (7,7 millions de nuitées en 2018).



Les villes où investir

Nous avons décidé de nous intéresser à des villes de tailles plutôt importantes. L'Isle Jourdain n'est pas dans notre classement car son prix au m² est beaucoup plus élevé que les autres et le marché y est assez tendu. En revanche Mirande est très intéressant mais comme la ville ne compte que 3 500 habitants nous avons décidé de ne pas la présenter dans notre classement.

Alors où investir ?

Le département du Gers offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :

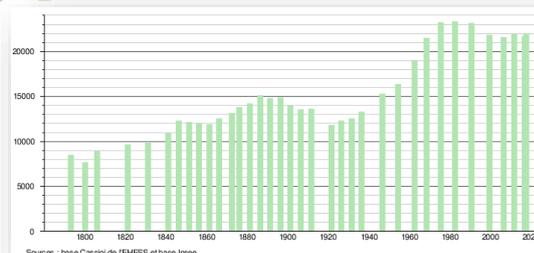


Auch
Condom
Fleurance

Auch



Population 21 935 habitants (INSEE 2017).



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
1347 €
de 745 € à 1767 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1587 €
de 878 € à 2 080 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville est traversée par la RN 124, qui la relie à L'Isle Jourdain (45 km) et Toulouse (78 km) à l'est, le projet de 2x2 voies suit son cours pour faciliter ce trajet. La RN 524 mène à l'ouest vers Mont-de-Marsan (100 km) et Bordeaux plus au nord (200 km). La RN 21 traverse Auch, reliant Agen au nord (70 km), à Tarbes au sud (75 km).

Un réseau de bus urbain propose 7 lignes différentes.

La gare SNCF possède une seule ligne allant à Toulouse.



Tourisme

Auch a été créé par les Romains, l'hôtel de ville est classé Monument Historique depuis 1947. L'architecture y est très riche : l'ancien palais archiépiscopal, l'ancienne église des Carmélites, le château de Lavardens, la cathédrale Ste Marie ainsi que 6 églises et plus de 10 chapelles. Sans oublier la Tour d'Armagnac et l'escalier monumental. La ville compte également un musée et plusieurs parcs et jardins.

Vous pourrez également faire du karting, quad ou des balades équestres.



Enseignement

Enseignement secondaire : 4 collèges dont 1 privé, 3 lycées (1 privé) et 3 professionnels et un lycée agricole.

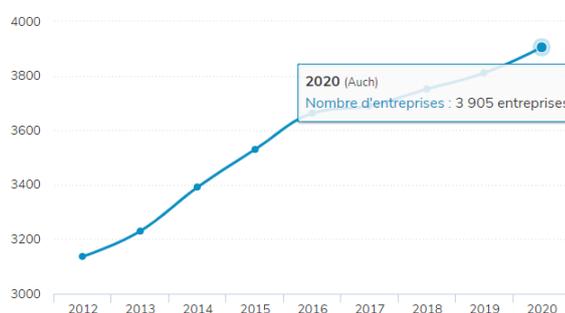
Enseignement supérieur : IUT, IFSI.



Economie et emploi

Principales entreprises : Mairie (+250), Hyper Distribution (+250), Cartonnages (80), Justumus (37).

Evolution du nombre d'entreprises à Auch

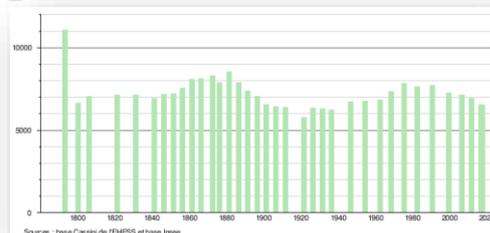


GET
IMMOBILIER

Condom



Population : 6 695 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

963 €

de 481 € à 1414 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

1239 €

de 619 € à 1819 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Condom est traversé par la D 931 qui la relie à Agen au nord-ouest (40 km). La D 930 traverse longitudinalement Condom, menant au sud vers Auch (45 km). De nombreuses départementales partent du centre de Condom vers tous les villages environnants. La ville est desservie par un réseau interurbain régional (3 lignes).



Tourisme

Comme pour beaucoup de villes et villages du Gers, de nombreux monuments sont inscrits Monument Historiques : La cathédrale St Pierre de Condom et son cloître, plus de 10 églises, 5 chapelles. Sans oublier la tour d'Andiran, le château de Puyardin et celui de Larressingle (et son village fortifié), mais également la statue de d'Artagnan et le musée de l'Armagnac. Vous pourrez profiter de croisières avec repas sur la Baïse ou de randonnées à pied ou à vélo électriques. Et l'incontournable de la région : la dégustation d'Armagnac !



Enseignement

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

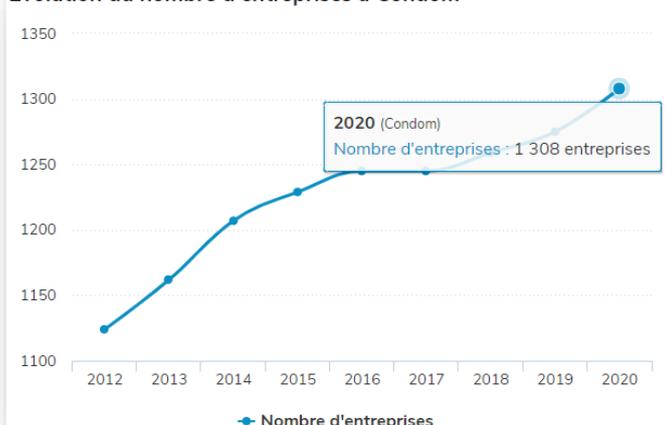
Enseignement supérieur : -

Economie et emploi



Principales entreprises : Fermiers Du Gers (297), Commune de Condom (+100), Caisserie de l'Armagnac (13), Lalanne Sports (9).

Evolution du nombre d'entreprises à Condom

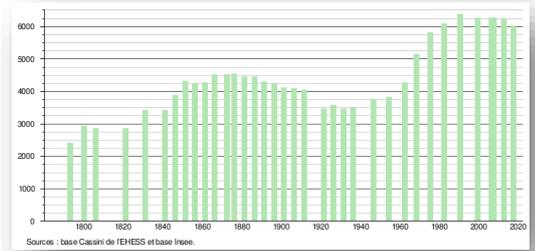


GET
IMMOBILIER

Fleurance



Population : 6 021 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
943 €
de 624 € à 1526 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1328 €
de 879 € à 2148 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville est traversée par la N 121, qui la relie au sud à Auch (25 km) et au nord à Agen (45 km). De nombreuses route départementales la connecte aux villages environnants dont la D 654 qui la mène à l'ouest vers Condom, à 30 km.



Tourisme

La ville possède quelques beaux monuments à découvrir ; l'église gothique méridionale St Jean-Baptiste ainsi que celles de St-Laurent et Notre-Dame, l'Hôtel de ville et la halle est ses belles arches.

Fleurance possède une base de loisir ainsi qu'un hippodrome et un golf.

A 10 km, la ville de Lectoure offre des balades en montgolfière.



Enseignement

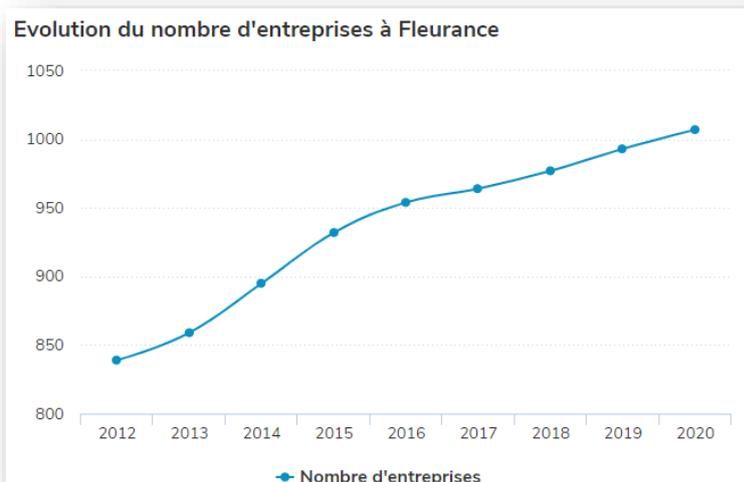
Enseignement secondaire : 2 collèges dont 1 privé.

Enseignement supérieur : -



Economie et emploi

Principales entreprises : Castelet et Fromaget (267), Troisel (260), Soc Troisel (195).



GET
IMMOBILIER



Conclusion Générale

Le Gers est un département assez accessible car prix au m² n'est pas très élevé. Le tourisme attire de nombreux visiteurs, la LCD peut donc se pratiquer quasiment partout. La proximité avec Toulouse à l'est a largement contribué à faire augmenter le prix au m².

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

1

FLEURANCE : cette ville est très attractive car c'est celle des 3 qui offre le moins de logements en LCD. En effet, très peu sont proposés à Fleurance et de plus les prestations déjà sur le marché faciles à concurrencer en soignant la qualité de vos logements.

2

AUCH : cela reste toujours la ville la plus importante du département. Donc même si le marché de la LCD y est déjà bien implanté, vous pouvez envisager tous types de locations. La ville compte de nombreux étudiants donc vous pourrez également proposer de la colocation.

3

CONDOM : la ville reste intéressante car c'est celle qui a le prix au m² le moins élevé, mais le marché de la LCD y est plutôt saturé. Il vous faudra étudier le marché afin de pouvoir vous positionner au mieux. La location classique peut y être envisagée aussi mais la ville reste petite.

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