

ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

GET

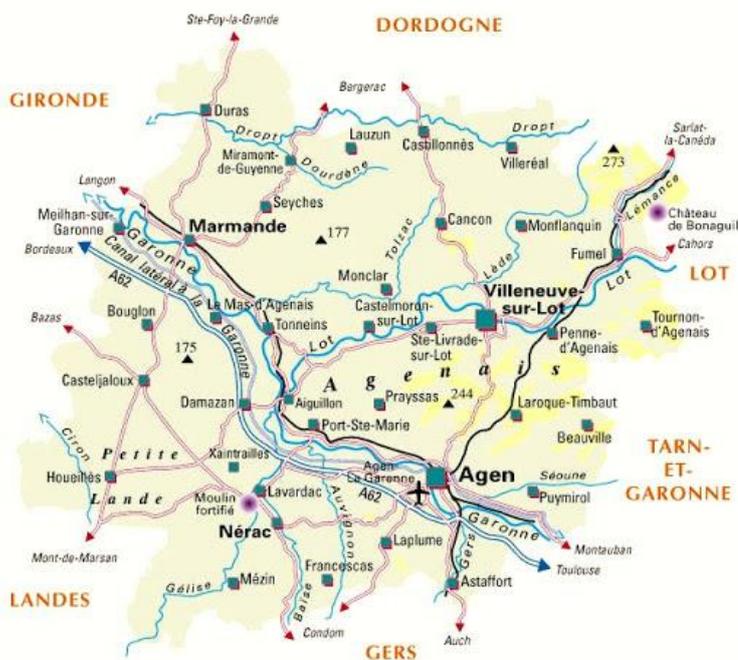
IMMOBILIER



LOT-ET-GARONNE
Le Département Cœur du Sud-Ouest



Quelques mots sur le département



Le département du Lot-et-Garonne (47) appartient à la Nouvelle-Aquitaine. Il est limitrophe de 6 départements : la Gironde, la Dordogne, le Lot, le Tarn-et-Garonne, le Gers et les Landes.

Au dernier recensement en 2017, le Lot-et-Garonne comptait 332 842 habitants répartis sur 5 361 km². La densité de population est de 62 hab/km². La préfecture est Agen.

L'économie du département est très variée, même si le secteur tertiaire représente 43% des emplois. L'industrie y est diversifiée, l'agroalimentaire et travail de bois en tête.



Les villes où investir

Le département du Lot-et-Garonne, est un département très intéressant pour investir. Le prix au m² y est assez bas. Le secteur immobilier y est assez simple, vous pourrez y trouver de bonnes rentabilités.

Alors où investir ?

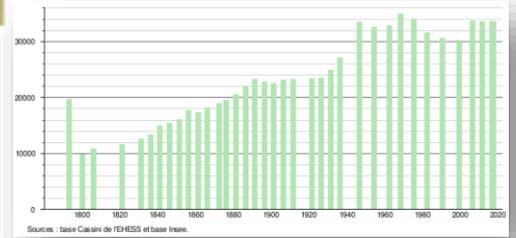
Ce département offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :



Agen
Villeneuve-sur-Lot
Marmande

GET
IMMOBILIER

Agen



Population 33 576 habitants (INSEE 2017).



Prix de l'immobilier



Axes de communication

La ville est desservie par l'A 62 sur l'axe Toulouse (1h20)-Bordeaux (1h35) et en parallèle la RD 813 traverse Agen. La RN 21 traverse également la ville, elle relie Auch au sud à 70 km et Villeneuve-sur-Lot au nord à 30 km. La D 656, la D 13 et la D 119 relie Agen aux communes voisines.

Un réseau de transports urbains s'est considérablement développé depuis 2013.

La gare SNCF est très bien desservie ; le TGV permet de gagner Paris en 3h10, des TER disponibles pour Limoges, Bordeaux et Toulouse.

Un aéroport est situé à 3 km, il propose des vols pour Paris (Orly).



Tourisme

La ville compte de nombreux lieux de cultes de toutes confessions, principalement catholiques : plus de 10 églises et la cathédrale Saint-Caprais du XII^{ème} siècle. Agen compte également un patrimoine culturel important ; 2 théâtres, le musée des beaux-arts, un centre des congrès accueillant jusqu'à 4 500 personnes. De nombreuses activités sont proposées, accrobranche, un parc Walibi qui attire beaucoup de touristes.



Enseignement

Enseignement secondaire : 6 collèges dont 2 privés, 4 lycées (1 privé et 1 professionnel).

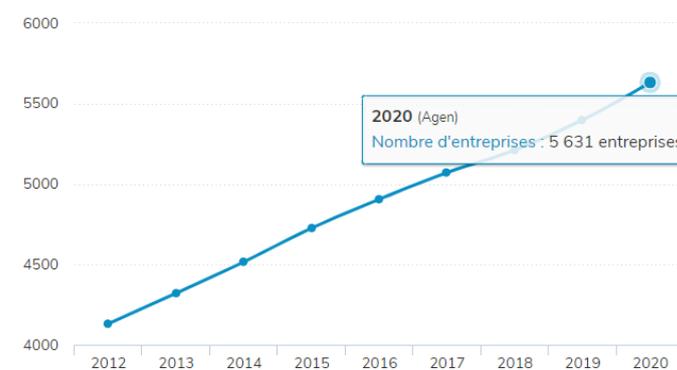
Enseignement supérieur : Universités, plusieurs BTS, IFSI, IFAS, école supérieure d'ingénieurs.



Economie et emploi

Principales entreprises : UPSA (1500), Clinique Esquirol St Hilaire (539), SATAR (204), ADREA (78).

Evolution du nombre d'entreprises à Agen

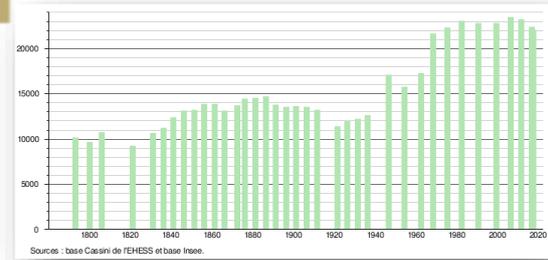


GET
IMMOBILIER

Villeneuve-sur-Lot



Population : 22 064 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
1012 €
de 593 € à 1405 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1159 €
de 679 € à 1609 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville est traversée principalement par la RN 21 qui la relie à Agen, 30 km comme vu ci-dessus, au nord Bergerac est à 58 km. La D 666 relie la ville à Tonneins à l'ouest (36 km) et à l'est Un réseau de transport en commun dessert la ville, ce service est gratuit.

Une gare ferroviaire propose de très nombreux allers-retours quotidiens vers la gare d'Agen.



Tourisme

Le patrimoine civil est assez riche, vous trouverez même des vestiges de la ville romaine. L'église Sainte-Catherine, l'abbaye Saint-Gervais sont à visiter ainsi que de nombreuses autres églises. Sur le plan culturel, vous y trouverez 2 musées dont un archéologique, 2 théâtres, des excursions en bateau sur le Lot qui traverse la ville.



Enseignement

Enseignement secondaire : 5 collèges (2 privés) et 3 lycées dont 2 privés.

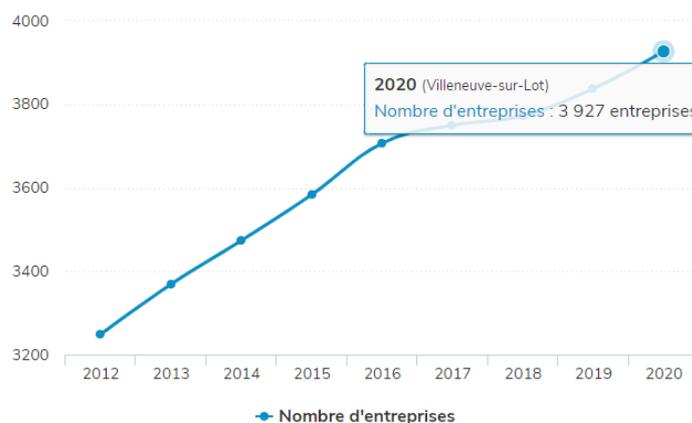
Enseignement supérieur : plusieurs BTS.



Economie et emploi

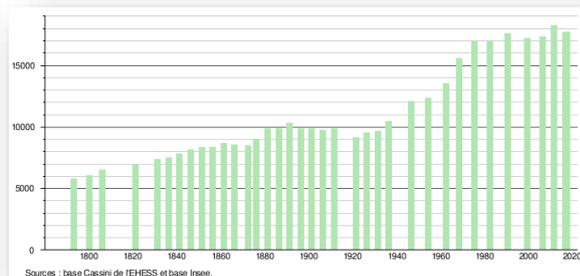
Principales entreprises : Lou Traiteur (60), BCI (58), GW Concept (50), Société Gramoi (47), Tati (45).

Evolution du nombre d'entreprises à Villeneuve-sur-Lot



GET
IMMOBILIER

Marmande



Population : 17 691 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



Axes de communication

A seulement 65 km d'Agen, elle est également située sur l'axe de l'A 62 et de la RD 813. La D 670 mène vers Libourne à 65 km, la D 708 mène au nord vers Sainte-Foy-la-Grande à 46 km. La route départementale 933, axe reliant Marmande à Bergerac (56 km) vers le Nord et Casteljaloux (22 km) et Mont de Marsan vers le sud.



Tourisme

La ville possède un patrimoine riche varié. L'église Notre-Dame, ses cloîtres et son jardin, le lavoir, les remparts. Vous pourrez également découvrir les deux musées et la galerie d'Art, les Jardins de Beauchamp, la plaine de la Filhole, le parc de jeux et d'attractions Megagrimp et une base d'ULM.



Enseignement

Enseignement secondaire : 3 collèges dont 1 privé et 3 lycées dont 1 privé avec section pro.

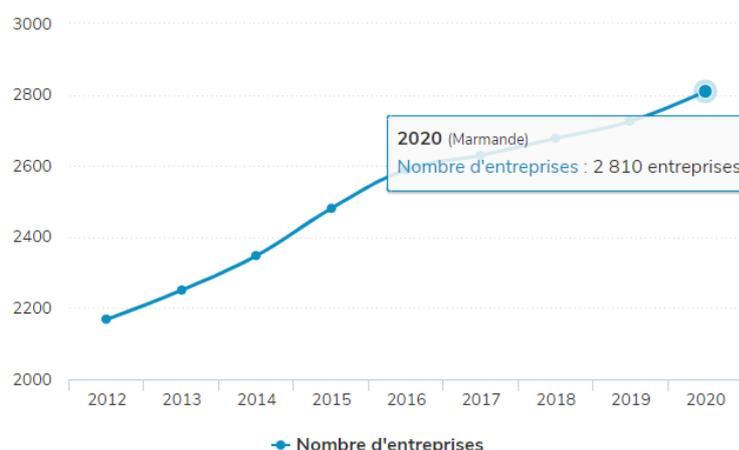
Enseignement supérieur : une école spécialisée en images de synthèse.



Economie et emploi

Principales entreprises : SAS Asquini MGP (188), Arici (72), Themis Marmande (60), Les Jus de Marmande (49).

Evolution du nombre d'entreprises à Marmande





Conclusion Générale

Le Lot-et-Garonne est un département intéressant : les prix au m² ne sont pas élevés, le département est assez bien situé, entre deux zones importantes du sud (Toulouse et Bordeaux) où il est difficile de faire de la rentabilité.

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

1

AGEN : même si c'est la ville qui a le prix au m² le plus élevé, Agen reste une ville dynamique. Tous les types de locations pourront y être envisagés, de la LCD, longue ou moyenne durée et de la colocation : il y a 3 500 étudiants.

2

MARMANDE : la ville est la moins grande des trois mais elle bénéficie d'une bonne localisation ; proche de l'A 62. Elle n'est qu'à 1h10 de Bordeaux, ce qui représente un gros avantage. La LCD y est déjà un peu implantée mais ce sont surtout des chambres, il y a peu de logements entiers.

3

VILLENEUVE-SUR-LOT : c'est la ville la moins chère des trois (1 159€ du m²), elle est un peu plus enclavée que les deux précédentes. Elle attire un peu moins de touristes qu'Agen et Marmande mais elle reste pleine de potentiel.

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