

# ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

GET  
IMMOBILIER



# Quelques mots sur le département



Le département du Lot (46) appartient à la région Occitanie. Il est limitrophe de 6 départements : la Corrèze, le Cantal, l'Aveyron, le Tarn-et-Garonne et le Lot-et-Garonne.

Au dernier recensement en 2017, la Sarthe comptait 173 929 habitants répartis sur 5 217 km<sup>2</sup>. La densité de population est de 33 hab/km<sup>2</sup>. La préfecture est Cahors.

Le Lot est un département très touristique. Pour l'année 2019, plus de 8,7 millions de nuitées ont été enregistrées... En terme d'économie le Lot possède quelques fleurons : Andros, Ratier et Figeac Aéro, Solev et Pivaudran, Valette ou Maec



## Les villes où investir

Le Lot est un département très intéressant pour investir. Le secteur immobilier y est assez simple, vous pourrez vraiment y trouver de bonnes rentabilités.

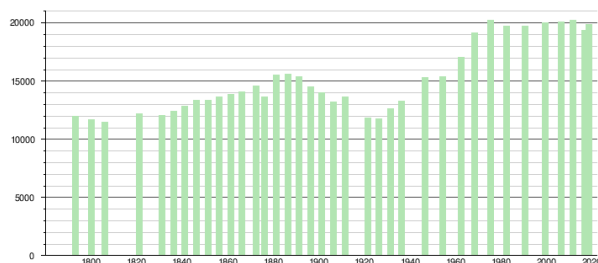
## Alors où investir ?

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



**Cahors**  
**Figeac**  
**Gourdon**

# Cahors



**Population** 19 907 habitants (INSEE 2017).



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

La ville est longée par l'A20 qui mène au nord vers Brive-la-Gaillarde (1h15) et Limoges (2h), au sud vers Montauban (52 min) et Toulouse (1h30). La ville est très bien desservie par de nombreuses départementales. Un réseau de transport urbain propose 4 lignes différentes. La gare SNCF est desservie par des TER uniquement. L'aéroport Toulouse Blagnac se situe à 1h20.



## Tourisme

Bâtie sur une presqu'île, au bord de la rivière Lot, la vieille ville de Cahors offre avec ses ruelles et son architecture une ambiance agréable. Symbole de la ville, le pont Valentré construit au XIVe siècle est aujourd'hui classé. Il est doté de trois tours, ce qui le rend unique au monde ! Vous pouvez également découvrir la ville en bateau, en naviguant sur Le Lot. Dans la vieille ville animée, la cathédrale Saint-Étienne, surmontée de deux coupes, le square Olivier-de-Magny bordé de belles demeures anciennes, l'hôtel de Roaldès ou encore les nombreuses ruelles commerçantes. De plus, cette ville médiévale constitue une halte gastronomique, avec entre autres son célèbre vin rouge.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 3 collèges dont 1 privé et 3 lycées (1 privé et 1 professionnel).

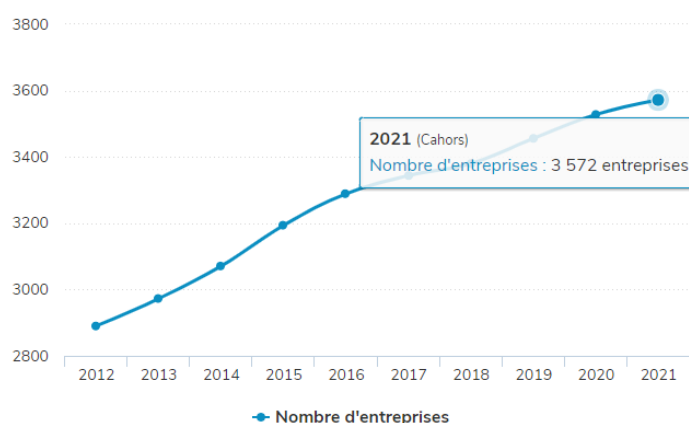
**Enseignement supérieur** : Plusieurs BTS, IFSI, IFAS, Université, DN métiers d'arts, prépa concours.



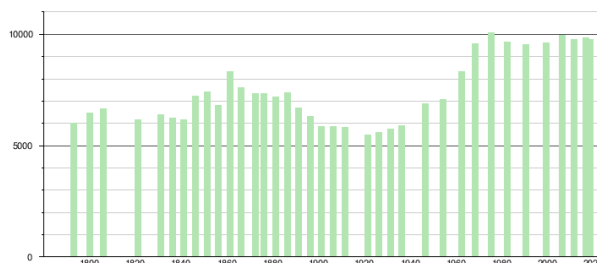
## Economie et emploi

Principales entreprises : MAEC (412), La commune (389), Faurie Auto (71), Sté Grand Garage du B. (49), Raynal Voyages (47).

Evolution du nombre d'entreprises à Cahors



# Figeac



**Population** : 9 778 habitants. (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

La ville de Figeac est reliée aux villes voisines par plusieurs axes routiers : à l'ouest par la D 802 reliant Figeac à Cahors (1 h) et à l'autoroute A20 (50 min), au nord-ouest, la D 840 vers de Gramat (34 min) ; au nord-est, la RN122 vers Aurillac (1 h) ; au sud-est, la D 840 vers Rodez (1h10) ; au sud, la D 822 vers Montauban (1h30).

La gare SNCF propose des trajets vers Aurillac, Toulouse, Brive ou Rodez.



## Tourisme

Ville d'Art et d'Histoire, Figeac est aussi une cité médiévale pleine de charme. Riche d'un patrimoine ancien : ruelles pittoresques, l'hôtel de la Monnaie (demeure du XIIIème), la place des Écritures, l'œuvre d'art contemporain de Joseph Kosuth qui représente une immense réplique de la pierre de Rosette. Pour tous ceux souhaitant en savoir davantage sur le monde de l'écriture, le musée Champollion, et l'histoire de l'écriture. Enfin, pour bénéficier d'un beau panorama sur la cité médiévale, direction le point de vue situé à proximité de l'église Notre-Dame-du-Puy.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 2 collèges dont 1 privé et 4 lycées (2 privés, 1 pro, 1 agricole).

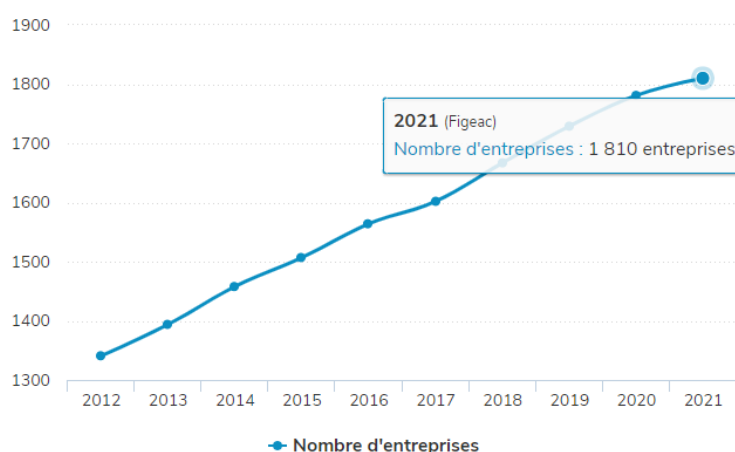
**Enseignement supérieur** : BTS, BTSA, BUT, plusieurs licences pros et DU à l'IUT.



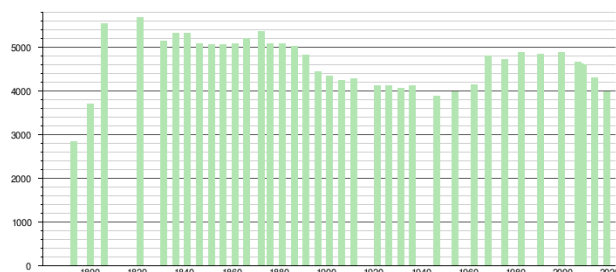
## Economie et emploi

Principales entreprises : Ratier Figeac (1 269), La commune (196), Soc Loc Matériel Comptable (111), Ami métal (31).

Evolution du nombre d'entreprises à Figeac



# Gourdon



**Population : 4 765 habitants.** (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

L'A20 est accessible par la D820 à 20 minutes de Gourdon, la D704 permet d'y accéder plus bas également, menant à Cahors en 48 min. En direction du nord, elle mène vers Sarlat-la-Canéda à 30 minutes. D'autres départementales permettent de relier aux communes avoisinantes dans un paysage verdoyant.



## Tourisme

Capitale de la Bouriane, la ville de Gourdon est aussi une cité médiévale invitant à la découverte de son église et de son quartier historique. Sa porte fortifiée datant du XIVe siècle mène les promeneurs à la rue du Majou et ses demeures. Au sommet de la ville, un belvédère offre un beau panorama sur la ville et les paysages alentours de la Bouriane. Cette région présente la particularité d'être riche en châtaigniers et en noisetiers.



## Enseignement

**Enseignement secondaire :** une cité scolaire.

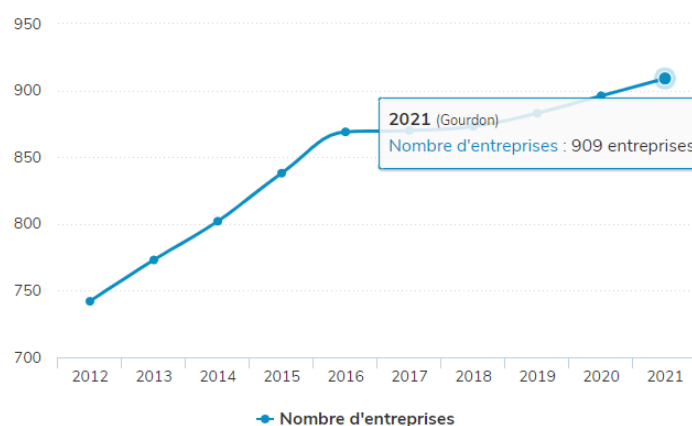
**Enseignement supérieur :** -



## Economie et emploi

Principales entreprises : La commune (135), Soc Cleou (74), SA GGP Distribution (49), Tinker (26).

Evolution du nombre d'entreprises à Gourdon





## Conclusion Générale

Le rendement moyen pour l'investissement locatif dans les villages du département du Lot est de 21.60% en moyenne pour les appartements et de 4.61% pour les maisons (sans division). Quant aux villes, un rendement locatif moyen de 6.71% pour un appartement (qui peut être optimisé jusqu'à 10,58% en moyenne) et de 5.44% pour les maisons est possible (7.5% en optimisant).

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

1

**CAHORS** : c'est la principale ville du département, elle est dynamique, le prix au m<sup>2</sup> n'y ait pas cher du tout et vous pourrez envisager tous types de location. Autant d'arguments pour foncer visiter !

2

**FIGEAC** : la ville est un peu plus petite que Cahors, mais reste assez connue et là aussi le prix au m<sup>2</sup> y est très accessible. Vous ne prenez pas de gros risques en investissant sur ce type de lieux. Le meublé s'y pratique déjà un peu, mais les prestations sont assez basiques. Il sera facile de se démarquer.

3

**GOURDON** : comme vous avez pu le voir ci-dessus, c'est dans les villages que les rentabilités sont les meilleures. Prix accessible, le marché locatif est ancien et mérite un peu de fraîcheur. ... à bon entendre...

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