

# GET

---

## IMMOBILIER



**Analyse de département :**

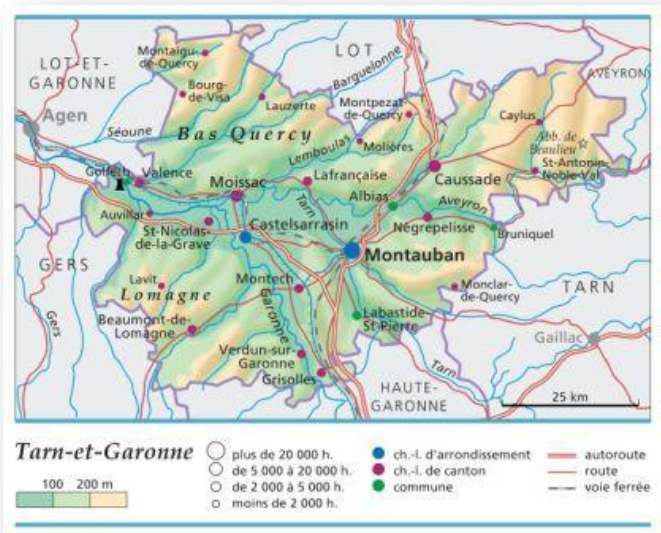
**Tarn et Garonne (82)**





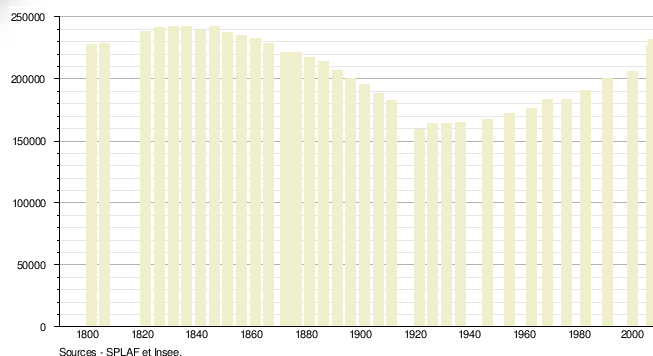
## Le département en quelques mots :

Le Tarn-et-Garonne est un département essentiellement agricole et produit 80 % des fruits de Midi-Pyrénées, soit environ 300 000 tonnes en 2012. Le chasselas de Moissac est renommé dans toute la région, ainsi qu'en France ; il a d'ailleurs reçu l'appellation d'origine contrôlée avec une production de 4 000 tonnes par an en 2012. Moissac avec 29 % de sa surface agricole utilisable consacrée à la culture des fruits, se classe au premier rang des plantations fruitières du département, notamment avec la production des cerises Région Moissac, et elle n'usurpe pas son titre de « capitale des fruits ».



De par sa situation géographique favorable (A20-A62-RN 20 - liaisons ferroviaires-aéroport de Toulouse-Blagnac), le Tarn-et-Garonne attire beaucoup d'entreprises notamment dans le domaine de la logistique (zone Grand Sud Logistique), dans l'aéronautique, mais aussi dans la branche du commerce et des services.

Les habitants du Tarn-et-Garonne étaient au nombre de 206 034 au recensement de 1999 et de 226 849 au recensement de 2006. La superficie du département du Tarn-et-Garonne est de 3 718,28 km<sup>2</sup>. La densité de population du département du Tarn-et-Garonne est de 61,01 habitants par km<sup>2</sup>.



Les plus grandes villes du Tarn-et-Garonne				
Noms des villes principales du Tarn-et-Garonne	recensement (hab 2007)	Surface (km <sup>2</sup> )	Densité (hab/km <sup>2</sup> )	Altitude (m)
Montauban	55 438	135.17	410.14	103 m
Castelsarrasin	12 862	76.77	167.54	87 m
Moissac	12 377	85.95	144.00	70 m
Caussade	6 508	45.73	142.31	110 m
Valence	5 077	13.44	377.75	63 m
Montech	5 065	50.14	101.02	105 m
Nègrepelisse	4 655	49.22	94.58	100 m
Verdun-sur-Garonne	3 910	36.26	107.83	100 m
Beaumont-de-Lomagne	3 733	46.16	80.87	137 m
Labastide-Saint-Pierre	3 539	20.64	171.46	100 m
Bressols	3 441	20.39	168.76	94 m
Montbeton	3 433	15.98	214.83	95 m
Grisolles	3 308	17.60	187.95	102 m
Saint-Etienne-de-Tulmont	3 212	21.14	151.94	108 m
Lafrançaise	2 805	50.82	55.19	180 m
Albias	2 608	21.60	120.74	91 m
La Ville-Dieu-du-Temple	2 415	26.16	92.32	95 m
Saint-Nicolas-de-la-Grave	2 131	29.34	72.63	72 m



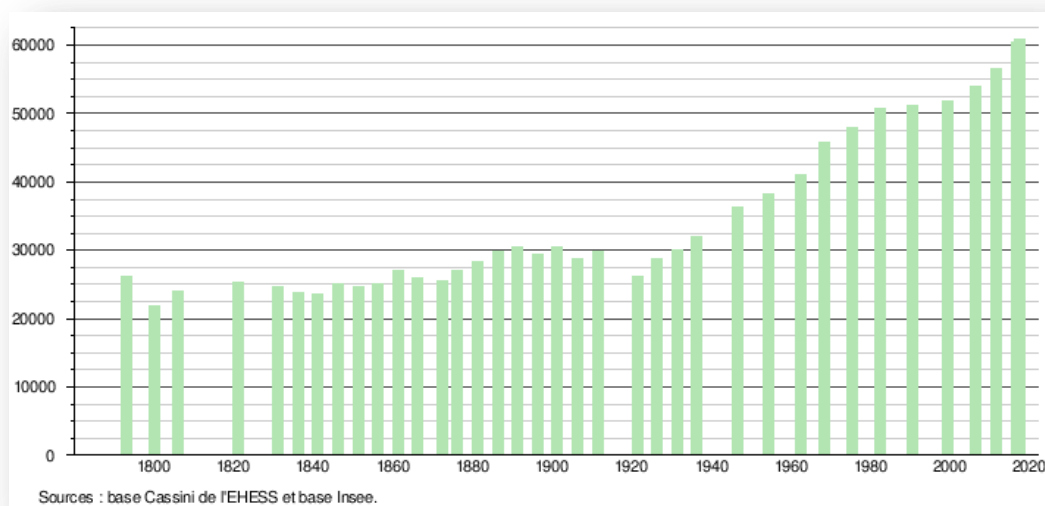
### Les villes ou investir Dans le 82 :

Le 82 est un département où les prix de l'immobilier ne sont pas très élevés en dehors de Montauban qui monte au fur et à mesure mais qui reste encore accessible

Les villes intéressantes pour investir dans le département :



## Montauban :



**Population :** Montauban est une ville de 60 000 habitants au dernier recensement et qui avec son aire urbaine compte plus de 108 000 habitants, nous sommes donc sur un très bon



préfecture.

**Prix de l'immobilier :** Les prix au m<sup>2</sup> sont compris entre 1 400 et 2 000 € du m<sup>2</sup> se qui en fait une ville encore intéressante pour de l'investissement locatif même si les prix en ville atteignent les 2500 euros le m<sup>2</sup>. Ce n'est pas la plus rentable du département mais la demande locative est très bonne. Elle est la plus grande ville du département, et la



**Axes de communications :** Emplacement parfait, central, à 40 minute de Toulouse par autoroute, 1 heure d'albi, 1 heure d'Agen, 2 heures de Bordeaux etc ..., rien à redire.

C'est une gare desservie par des TGV, des Intercités, des Intercités de nuit et des TER.

Elle permet de relier directement la ville, au sud à Toulouse et au nord à Paris, à Bordeaux à l'ouest et à Marseille à l'est, ce qui en fait un croisement ferroviaire majeur. La gare de Montauban est la seconde gare de Midi-Pyrénées par son chiffre d'affaires. Elle génère un peu plus de six millions d'euros de chiffre d'affaires par an, soit 90 000 euros par semaine. La gare de Montauban a accueilli environ un million de voyageurs en 2008.



**Tourisme :** Avec plus de 40 églises, et chapelles et sa cathédrale, son histoire et ses monuments classés, son centre-ville ancien, ses 5 musées etc... , Montauban est une ville qui a toujours un tourisme de fond presque toute l'année.



#### **Etudiants :**

6 lycées, avec tous des parcours après le bac

- Lycée Pierre-Marie-Théas (privé)
- Lycée professionnel privé Skhole d'art (coiffure, esthétique)
- Lycée Jules-Michelet
- Lycée général et technologique Antoine-Bourdelle (plus gros établissement de l'académie de Toulouse)
- Lycée professionnel Antoine-Bourdelle
- Lycée agricole de Capou, spécialité arboriculture/horticulture

#### *Universités et écoles supérieures :*

- Université de Montauban, antenne de l'université de Toulouse 1 Sciences sociales
- Université de Montauban, antenne de l'université de Toulouse 2 Arts appliqués
- Université de Montauban, antenne de l'université de Toulouse 2 Département Archives et Médiathèque (DAM)
- Université de Montauban, antenne de l'université de Toulouse 3 Licences Professionnelles "Instrumentation et Systèmes Innovants pour une Agriculture Eco-responsable".
- École de commerce et de gestion de Montauban (EGC)

Que dire de plus, il y a des étudiants en nombre donc aucun problème pour le marché de la location meublée étudiante et la colocation qui est déjà présente mais où il reste d'après moi encore pas mal de place à prendre.



**Economie et emploi :** Montauban est le siège :

- de la chambre de commerce et d'industrie de Montauban et de Tarn-et-Garonne ;
- de la biscuiterie *Poult* ;
- de la société d'équipements électro-acoustiques *Bouyer* ;
- de l'entreprise de sécurité et d'authentification *Prooftag* ;
- de l'un des trois sites français de la société *APEM*, leader en interfaces homme-machine, spécialisée dans la production des claviers professionnels ;
- des luminaires *Delmas* ;
- de la société d'agro-alimentaire *Les Fils de A. Doumenge* ;
- de l'entreprise *Nature Bijoux*, création, vente et importateur de bijoux de pierre naturelle à l'international ;
- du quotidien départemental d'informations locales *Le Petit Journal*, édité à Montauban et comprenant douze éditions

- de la société *Dragées Pécou*, entreprise de dragées ;
- du syndicat patronal *CGPME Midi-Pyrénées* ;
- du quotidien d'information régional *La Dépêche du Midi* édition Tarn-et-Garonne
- de la société *Guéry Motos Sport*, importateur des cyclomoteurs et motos espagnols *Rieju* pour la France ;
- de la caisse primaire d'assurance maladie.

À Montauban il existe trois zones industrielles :

- Zone industrielle d'Albanord (ou d'Aussonne) : cette zone d'activité est la plus étendue de la ville. Elle regroupe plus de 400 entreprises et environ 4 000 emplois. D'autres projets existent, tels que la création de la ZAC "Les Prades" sur 25 hectares dans la continuité d'Albanord. Ce projet a pour but de rassembler des concessions automobiles et des entreprises artisanales. Les travaux de VRD se sont achevés en septembre 2016. Renault, Volvo, Citroën, Midi-Pyrénées Électricité se sont déjà installés. De plus, Leroy-Merlin a ouvert un magasin de plus de 11 000 m<sup>2</sup> fin 2016 sur Albanord. Enfin, un retail park surnommé "Les Portes de Montauban" sera livré fin 2016. Plusieurs dizaines d'enseignes devraient s'installer. Un pôle artisanal porté par le promoteur Chambéry Transaction Investissement projette 3 600 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.
- Zone Industrielle de Sapiac : Cette zone d'activité est plus petite que celle d'Albanord. Elle regroupe 131 entreprises et emploie 1 280 salariés.
- Zone Industrielle d'Albasud : ce site compte 230 entreprises et 3 700 emplois.

## 2

**Castelsarrasin :**

**Population :** Castelsarrasin est une ville de 14 000 habitants au dernier recensement et qui avec son aire urbaine compte plus de 27 000 habitants, nous sommes donc sur un marché très correct en hausse.



**Prix de l'immobilier :** Les prix au m<sup>2</sup> sont compris entre 1 100 et 1 400 € du m<sup>2</sup> se qui en fait une ville intéressante pour de l'investissement locatif

Elle est la deuxième plus grande ville du département, et la sous-préfecture.



**Axes de communications :** La ville est desservie par l'autoroute A62 entre Montauban et Agen et est situé à seulement 15 minutes (19 km) de Montauban et profite donc de son attractivité directement. Agen est à seulement 43 km et Toulouse à 55 Km, donc la ville n'est pas du tout isolé et bien desservie.

Il y a une gare qui est situé sur l'axe Bordeaux – Sète et la ville est même traversé par le TGV. Il y a plus de 35 allers retours quotidien en Bus avec Montauban.



**Tourisme :** Le canal de Garonne traverse la ville est une source importante de tourisme pour la ville. Ville ancienne elle possède plusieurs bâtiments anciens qui aident la venue des touristes.



**Etudiant :** Castelsarrasin 2 lycées dont le Lycée général et technologique Jean-de-Prades, (+ post bac avec le BTS assistant de gestion PME-PMI) et le Lycée professionnel Jean-de-



Prades.



**Economie et emploi :** La commune dispose de l'hôpital intercommunal Castelsarrasin-Moissac, pour les moyens et longs séjours, les soins palliatifs, et la maison de retraite. Le service des urgences de ce même hôpital se situe dans la commune voisine, Moissac.

La ville abrite L'usine de Castelsarrasin qui à été racheter par 2 multinationales, L'usine de lave et de quartz émaillé (Pyrolave) qui emploie plus d'une centaine de salariés, est leader mondial de l'utilisation de la lave, et 2<sup>e</sup> dans l'exploitation du quartz.

Depuis le début du 21 eme siècle, l'extrémité nord de la ville ne cesse ne se développer. Le maire de la ville, Bernard Dagen, a plusieurs fois exprimé son grand désir de voir se développer « un quartier d'affaires castelsarrasinois » selon ses mots. Après l'implantation relativement massive de grandes enseignes commerciales, cette zone s'apprête à accueillir la construction d'un grand cinéma multiplexe, dans le quartier Terre Blanche. Cela donnera lieu à des expropriations.



**Moissac :**



**Population :** 13 000 habitants en 2017 (INSEE) avec une variation de la population de +0,5% depuis 2011. Un marché classique en hausse constante.



**Prix de l'immobilier :** Les prix au m<sup>2</sup> sont compris entre 900 € et 1300 € du m<sup>2</sup> en moyenne. Ce sont des bons prix pour faire de l'investissement locatif, les loyers sont correct on trouve encore de la rentabilité intéressante.



**Axes de communication :** La commune est située à 57 min de Toulouse, 48 min d'Agen, 26 min de Valence d'Agen et de 32 min de Montauban. Il faut compter 10 min pour rejoindre l'autoroute A62. C'est une ville idéalement située pour sortir de l'agitation urbaine.



**Tourisme :** Moissac, constituée en bourg monastique, s'est sans doute développée à l'ombre de la grande abbaye Saint-Pierre dont la légende nous dit qu'elle fut fondée par le roi Clovis. La ville est sur le tracé du chemin de Saint Jacques de Compostelle. La commune est connue sous l'appellation de « ville du chasselas », du nom du raisin de table originaire du village de Chasselas (Saône-et-Loire) ; la production en AOC « chasselas de Moissac », est pratiquée par les exploitants agricoles du canton. Passage incontournable du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle GR 65, entre 15 000 et 20 000 pèlerins font une halte dans l'ancien cloître bénédictin. En 2012, ce sont près de 200 000 touristes, dont 35 % d'étrangers, qui visitent la ville. Ainsi, il est préférable d'investir dans de la LCD et essayer de devenir le leader.



**Etudiant :** Sept écoles primaires (maternelle et élémentaire), deux collèges, deux lycées dont un lycée professionnel, peu d'étudiant.



**Economie et emploi :** Même si son secteur fruitier reste développé avec notamment la présence de gros négociants tels que le groupe Boyer S.A. ou Blue Whale, l'économie de la cité uvale est en résistance. Ces anciens fleurons agricoles comme le fameux chasselas de Moissac, sont devenus marginaux. Côté industriel, l'usine de la Targa c'est le groupe helvétique Rieter qui détient ce site de 22 hectares. Un site très éprouvé depuis septembre 2008 par la crise du secteur automobile.

La commune a toutefois investi plusieurs millions d'euros avec l'intercommunalité Castelsarrasin-Moissac dans une nouvelle route (la RD 118) reliant la zone du Luc, à Moissac, jusqu'à l'entrée de l'autoroute à Castelsarrasin.





### Conclusion générale :

Le département du Tarn et Garonne est un petit département souvent oublié par les investisseurs qui ne pense qu'à la ville de Montauban mais il existe des petites villes avec une économie intéressante.

Département très intéressant pour les investisseur toulousain car l'autoroute rend tout accessible facilement, si vous devenez maitre d'un des secteurs vous serrez tranquille pour un moment

Un secteur qui m'a toujours intéressé personnellement.

Montauban, c'est une ville sans risque pour investir PEU IMPORTE LE TYPE DE LOCATION. La courte durée, la colocation, la location meublé normal et étudiante tous les marché sont très présents, mais attention les prix montent ce n'est pas le secteur le plus simple mais il n'est pas très difficile non plus si vous vous formez bien.

Castelsarrasin : Le contraire de Moissac je pense plutôt industrielle et étudiant et moins de courte durée (mais pas 0 non plus). Idéal pour des immeubles de rapport classique

Moissac : Peu étudiant, mais la ville à un marché avec une potentielle location courte durée intéressante, attention juste de ne pas être trop sinon il faudra être le meilleur. Marché location meublé classique plutôt bon.

3 marchés différents qui sont tous intéressants, Montauban est vraiment un super secteur si vous faite un bon achat.

Il existe d'autre ville plus petite avec des micromarchés intéressants mais qui demande juste une étude de votre part, une ville qui commence par un S et une autre par un C ... pour ceux qui veulent prendre des risques mesurés



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