

# ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

# GET

---

## IMMOBILIER



## Quelques mots sur le département

Le département de la Haute Garonne (31) appartient à l'Occitanie, anciennement Midi-Pyrénées. Il est limitrophe de 6 départements : l'Ariège, l'Aude, le Tarn, Le Tarn et Garonne, le Gers et Les Hautes-Pyrénées.

Avec Toulouse comme chef-lieu et ses 500 000 milles habitants, plus d'1 000 000 en comptant l'aire urbaine ce qui en fait un département très dynamique. Au dernier recensement en 2019, La Haute-Garonne comptait 1,39 million d'habitants répartis sur 6 309 km<sup>2</sup>. La densité de population est de 216 hab/km<sup>2</sup>.

C'est un département en pleine expansion, la population a doublé en 50 ans, avec une croissance constante et stable (+ 100 000 habitants tous les 7-8ans).



### Les villes où investir

Le département de la Haute Garonne est un département présentant une grande disparité. Le secteur immobilier est totalement différent selon la proximité ou non avec la ville de Toulouse.

### Alors où investir ?

Le département de la Haute-Garonne offre de belles opportunités à saisir.

Nous allons en analyser 3 :



**Muret**

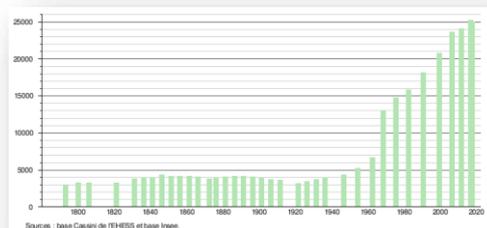
**Auterive**

**Grenade - Ondes**

# Muret



**Population : 24 945 habitants.** (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1969 €**  
de 1247 € à 2 395 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**2 333 €**  
de 1477 € à 2 837 €

Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

La ville est desservie par 3 sorties de l'autoroute A64, cet axe relie Toulouse à Bayonne. Elle compte également la D 817 et 4 autres départementales. Muret n'est qu'à 20 km de Toulouse. Il y a une gare SNCF et un réseau de bus Tisséo.



## Tourisme

Muret présente une large diversité d'activités ; un musée, un théâtre, un cinéma, un cabaret, un parc aquatique, un « eXtrem Ride Park » et de très nombreux magasins et centres commerciaux. De plus le zoo de Plaisance-du-Touch se situe à seulement 17 km. La ville possède également 3 châteaux dont un avec un parc ainsi qu'une église ayant un clocher particulièrement remarquable et deux chapelles.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 4 collèges dont 1 EREA, 5 lycées dont 1 privé

**Enseignement supérieur** : 4 BTS sont proposés (optique, domotique, génie climatique et fluide, négociation client, comptabilité gestion). Toutes les écoles et universités sont présentes à Toulouse



## Economie et emploi

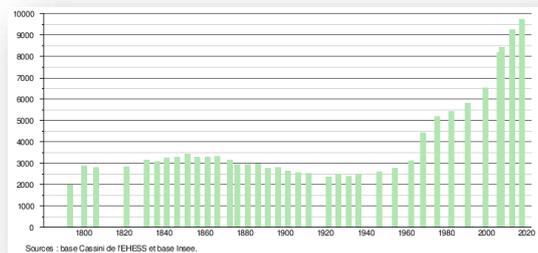
Principales entreprises : Scé E. Lacroix Tous Artifices (478 personnes), Mecaprotec Industrie (375), Clinique d'Occitanie (336), Bso (98).

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	649	18,0 %
Autres activités pour la santé humaine	265	7,4 %
Activité des médecins et des dentistes	199	5,5 %
Activités des autres organisations associatives	148	4,1 %
Travaux de finition	133	3,7 %

# Auterive



**Population** : 9 752 habitants. (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1608 €**  
de 966 € à 2 040 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**1916 €**  
de 1151 € à 2 431 €

Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

Principalement desservie par les D622 et D820, Auterive se situe à 35 km de Toulouse (au nord), 30 km de Pamiers (au sud) et 20 km de Muret (à l'ouest). La ville possède une gare SNCF et un réseau de bus.



## Tourisme

La ville concentre trois monuments essentiels : l'église Saint-Paul, la chapelle Notre-Dame-du-Château et l'église de la Madeleine.

Nailloux Outlet Village se situe à 12 km d'Auterive, les fans de shopping peuvent s'en donner à cœur joie. Cette ville attire de très nombreux visiteurs tout au long de l'année. A seulement 10 km vous pourrez faire du canoë à Venerque sur l'Ariège, belle activité familiale.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 1 collège, 5 lycées sont à 15 km.

**Enseignement supérieur** : tous les établissements se situent en périphérie de la ville.



## Economie et emploi

Principales entreprises : Recca (165 personnes), Labastere 31 (64), LPF Auterive (49), Procolor (41).

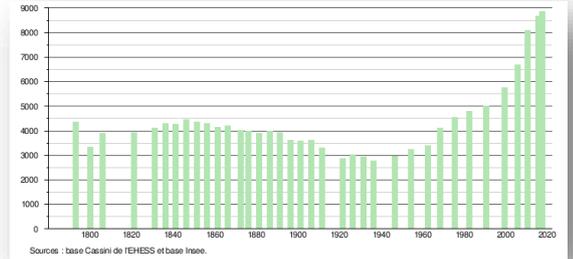
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	296	19,4 %
Activités de nettoyage	132	8,7 %
Travaux de finition	84	5,5 %
Autres activités pour la santé humaine	69	4,5 %
Autres travaux de construction spécialisés	53	3,5 %

**GET**  
IMMOBILIER

# Grenade / Ondes



**Population** 9 365 habitants (INSEE 2017).



## Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1855 €**  
de 1069 € à 2 322 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**2 390 €**  
de 1378 € à 2 991 €

Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

Située au nord-nord-est de Toulouse, juste au-dessus de Blagnac, Grenade est à 10 km de l'A62 qui mène à Toulouse (25 km) ainsi qu'à Montauban (30 km). Elle est à seulement 20 km de Blagnac où est implanté Airbus.

La ville est desservie par 5 routes départementales, mais également par plusieurs lignes de bus qui mènent respectivement vers le métro et le centre-ville de Toulouse.

Il y a une gare SNCF à 5km sur la commune de Castelnaud d'Estrétefond.



## Tourisme

La halle au cœur du village date du XIVème siècle. A 5 km vous pouvez visiter le parc du château de Merville, à 6 km le jardin et parc du château de Larra.

Située à seulement 20 km de Toulouse, Grenade profite de son rayonnement.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 1 collège et 2 lycées (1 agricole et 1 général et professionnel).

**Enseignement supérieur** : Toutes les structures se trouvent à Toulouse ou ses environs.



## Economie et emploi

Principales entreprises : Grenadine (82 personnes), SCR Automobiles (61), La Fourcade (50).

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	222	18,6 %
Autres activités pour la santé humaine	79	6,6 %
Autres services personnels	55	4,6 %
Activités des autres organisations associatives	53	4,4 %
Cultures non permanentes	51	4,3 %

**GET**  
IMMOBILIER



## Conclusion Générale

La Haute-Garonne est un département offrant de nombreuses possibilités d'investissement. Toulouse sera orientée pour la colocation pour sa forte demande étudiante et la location courte durée en raison de la grande attractivité de cette ville (4<sup>ème</sup> ville de France).

Mais attention, le prix au m<sup>2</sup> est très élevé, c'est pourquoi nous vous proposons des investissements dans les trois villes étudiées.

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

1

**AUTERIVE** : cette ville est très attractive par son prix au m<sup>2</sup>. Vos locataires travailleront certainement aux abords de « la ville rose » mais préféreront, pour des raisons économiques et de bien-être, s'installer sur une ville telle qu'Auterive.

2

**MURET** : avec plus de 24 000 habitants et ses 3 452 entreprises, vous avez déjà compris que vous pouvez envisager tout type de location. Attention toutefois à bien analyser le quartier dans lequel investir car le prix au m<sup>2</sup> varie fortement d'une rue à l'autre.

3

**GRENADE** : petite ville, plutôt bien située, 30 km de deux villes importantes. La demande locative est bien présente. Les prix tendront à augmenter dans les années à venir !

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