



▲ Figeac, sous-préfecture du Lot.

LOT-ET-GARONNE, LOT BIEN À LA CAMPAGNE

Citadins et néoruraux trouvent leur bonheur dans une large palette de biens. Dans les villes secondaires, les investisseurs ne sont pas en reste

Agen, les maisons de ville ont de quoi séduire une clientèle friande de commodités : familles, jeunes retraités trouvent près du centre des résidences où les biens rénovés peuvent atteindre 2 500 €/m². Il faut se diriger vers les communes de la proche périphérie telles que **Boé**, **Bon-Encontre**, **Le Passage**, sur la rive droite, ou **Brax** et **Roquefort**, sur la rive gauche, laquelle profite du nouvel échangeur autoroutier. « *Les villas en lotissement se vendent autour de 2 500 €/m² lorsqu'elles ont moins de dix ans. Mais le prix monte dès lors que le bien est rénové et en bon état* », indique Laëtitia Dalché, directrice des agences Souillé Frères à Agen et à Brax. Pour les amateurs de travaux de rénovation, l'éloignement fait baisser les prix, et l'on peut encore trouver sous la barre des 1 000 €/m² à 10 kilomètres de la ville. Entre Agen et **Villeneuve-sur-Lot**, de belles propriétés en pierre grise s'échangent au-dessus de 250 000 €, voire plus si le terrain est grand. Et Villeneuve attire les investisseurs, qui trouveront en ville des rapports locatifs encore assez intéressants. Autour de cette commune, les maisons oscillent entre 70 000 et 200 000 €, et on dépasse cette fourchette pour des prestations plus confortables (rénovation, aménagements, piscine...). A

Marmande, qui bénéficie de l'accès à l'autoroute et d'une gare, les petites maisons de ville (80 m² habitables) avec jardin sont évaluées entre 120 000 et 150 000 €. Elles côtoient les appartements des résidences, qui offrent aux investisseurs la possibilité d'un rendement estimé entre 7 et 8 %. A la campagne, « *la maison en pierre de caractère, souvent assez spacieuse, peut atteindre les 300 000 €* », affirme Grégoire Souillé, de l'agence Souillé Frères de Marmande. Et pour les amateurs d'anciennes fermes à rénover, la fourchette est large : de 700 à 2 500 €/m², selon la situation. On en trouve au-delà de 10 kilomètres : vers **Seyches** ou **Meilhan-sur-Garonne**.

Nérac a vu arriver des acheteurs de Bordeaux et du bassin d'Arcachon. « *De belles maisons contemporaines ont de quoi séduire, elles s'échangent entre 350 000 et 700 000 €* », indique Sylvain Teijo-Casal, chez Alto Immobilier. Au nord, vers la Dordogne, la vallée du Dropt, entre **Castillonès** et **Villeréal**, offre son lot de maisons à de nouveaux acquéreurs venus télétravailler depuis un an. La ferme à restaurer avec grange ou séchoir à tabac peut encore se trouver à partir de 170 000 €. Les maisons de maître et les fermes cossues se situent plutôt autour de 400 000 €. Mais « *l'offre manque face à une demande soutenue* », constate Romain Cheyrou, d'Immobilier Sud-Périgord, à Villeréal.

A l'est du Lot-et-Garonne, dans le Lot, la région de **Cahors**, plus vallonnée, séduit pour ses demeures en pierres anciennes. Entre **Luzech** et **Montcuq**, on les trouve autour de 300 000 €. « *Les villas des années 1970 rénovées peuvent atteindre 180 000 € ou rester dans une fourchette inférieure lorsqu'elles nécessitent une rénovation* », explique Marcel Car, directeur de Quercy Transactions. Vers le causse de Gramat, entre **Figeac** et **Gourdon**, les prix descendent. **f. B.**

APPARTEMENTS

MAISONS

Prix et loyers en €/m ²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	Prix standard		Loyer/mois
	• min	• max	• min	• max	• min	• max		• min	• max	
Agen	840	1300	1140	1740	1880	2220	10,0	1050	2530	10,0
• Centre historique	1530	2380	2090	3180	3440	4060	11,9	1910	4630	NC
• Péricentre	560	870	770	1170	1260	1500	8,3	700	1700	NC
Marmande	700	1150	1000	1550	1670	1970	9,5	800	2050	8,9
Le Passage	900	1320	1180	1790	1960	2340	9,2	720	1960	8,6
Villeneuve-sur-Lot	620	950	840	1270	1370	1620	8,9	750	1780	8,9
Cahors	770	1170	1040	1540	1650	1940	9,4	880	2030	9,4
Gourdon	1040	1090	1070	1210	1260	1440	9,2	1220	1930	7,3