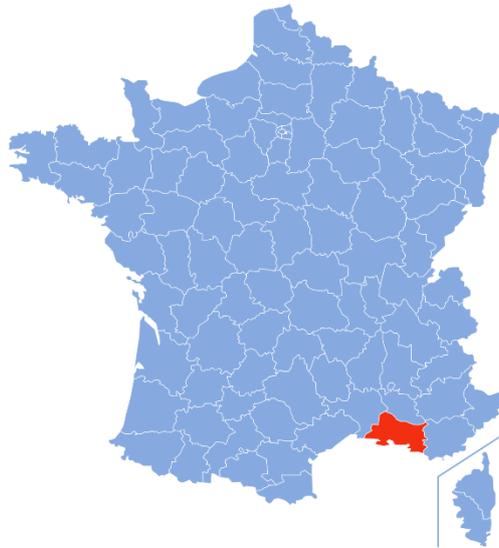


GET

IMMOBILIER



Analyse de département





Le département des Bouches-du-Rhône appartient à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, il est frontalier des départements du Gard, du Vaucluse et du Var. Les habitants des Bouches-du-Rhône étaient au nombre de 2 019 717 au recensement de 2016, ce qui en fait le 3^{ème} département le plus peuplé. La superficie du département est de 5 087 km². La densité de population du département est de 398 habitants par km². La préfecture est Marseille.



Les villes où investir dans le 13

Le département accueille chaque année plus de 8 millions de touristes. Les trois principaux sites touristiques sont Marseille, Aix-en-Provence et Arles. Le marché de l'immobilier y est très compliqué, à Marseille le prix au m² dépasse les 2800€ et à Aix-en-Provence il est de 4500€ le m². Il est donc très difficile de trouver des biens rentables.

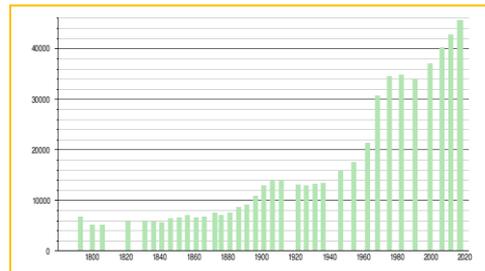
Alors où investir ?

Le département des Bouches-du-Rhône peut tout de même offrir de belles opportunités dans certaines villes. Nous allons en analyser 3 : Salon-de-Provence, Miramas et Châteaurenard.

1- Salon-de-Provence



Population : 45 574 habitants (INSEE 2016), chiffre en hausse depuis 2006.



Prix de l'immobilier


Prix m2 moyen
2 391 €
 de 1 342 € à 3 087 €
 APPARTEMENT
 Indice de confiance ●●●●●


Prix m2 moyen
3 076 €
 de 1 727 € à 3 970 €
 MAISON
 Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Salon-de-Provence est à 35min de Aix-en-Provence, 40min de Marseille, 45min d'Avignon, 1h de Nîmes et 40min de Arles, au centre de toutes ces villes. La ville est au carrefour des autoroutes A7 (Lyon-Marseille) et A54 (en provenance de Nîmes). L'aéroport le plus proche est celui de Marseille-Provence à moins de 30min. Libébus est le réseau de transports urbains, avec des lignes gratuites et régulières dans la ville, plusieurs lignes scolaires et d'autres qui desservent toutes les communes voisines. La gare de Salon-de-Provence est sur la ligne qui va d'Avignon à Miramas. La base aérienne de la ville est une base aérienne de l'Armée française.



Tourisme

La ville est organisée autour du Château de l'Empéri, cœur historique avec ses petites ruelles et ses portes médiévales. Salon-de-Provence a gardé un style provençal traditionnel. La ville organise chaque année de nombreux événements comme le Festival des Rencontres Cinématographiques, la Transhumance, les Nocturnes du Vendredi, la Fête des Couleurs... Vous y trouverez aussi le Château d'Empéri, qui domine la ville ancienne (plus grand château médiéval de Provence). La Fontaine Moussue, située place Crousillat, est la mascotte de la ville. Bien d'autres choses à voir (musées, Eglises, Porte de l'Horloge, Savonneries...). Salon-de-Provence offre de nombreuses activités : Centre de vol à voile, courses hippiques, Massif du Tallagard, balades dans la Crau Verte, routes des Collines Salonnaises, marchés...



Etudiants

Dans l'enseignement secondaire : 5 collèges dont 2 privés, 5 lycées dont 3 privés.

Enseignement supérieur : Ecole de l'air militaire (pilotes, ingénieurs mécaniciens, officiers...), plusieurs BTS (compta, management...), IUT (plusieurs licences et DUT), IFSI et IFAS



Economie et emploi

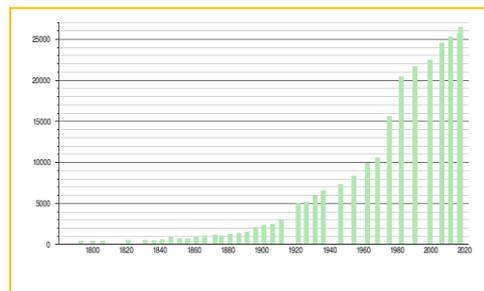
	Nombre	%
Ensemble	3 458	100,0
Industrie	164	4,7
Construction	416	12,0
Commerce, transport, hébergement et restauration	1 072	31,0
Services marchands aux entreprises	865	25,0
Services marchands aux particuliers	941	27,2

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Hôpital (+1500), Frieslandcampina Dairy France (100), Salondis (+300), Provence automobiles (100)

2 – Miramas



Population : 25 756 habitants (INSEE 2016) avec un maintien de sa population de **depuis 2006.**



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

2 190 €

de 1406 € à 2 683 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

2 529 €

de 1 624 € à 3 098 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Miramas se trouve à 35min de Martigues, 40min d'Arles, 45min d'Aix-en-Provence, 1h d'Avignon, 1h de Marseille et 20min de Salon-en-Provence. L'autoroute A54 se trouve à 10min de la ville (Nîmes/Salon-de-Provence). L'aéroport de Marseille-Provence se trouve à 35min de Miramas. La gare de Miramas est une gare SNCF, desservie par des TGV et des TER, on peut se rendre à Avignon en 35min, à Marseille en 30min, à Lyon en moins de 3h... Martigues est desservie par le réseau de bus Ulysse.



Tourisme

Que visiter ? Miramas le vieux, village perché médiéval authentique, est une pépite pour la ville. Vous pourrez notamment y découvrir : la chapelle Saint-Julien, le château du xiiie siècle, l'église paroissiale Notre-Dame de Beauvezer, la chapelle des Pénitents noirs, la Maison villageoise typique du xiiie siècle, Le moulin à huile des Pourchiers, la placette principale avec sa fontaine trône en buste, la Maison de l'époque Renaissance avec fenêtre encadrée d'un larmier ainsi que la porte Notre-Dame.



Etudiants

Dans l'enseignement secondaire : 3 collèges, 2 lycées, le Campus Fontlongue (270 élèves), l'Ecole Nationale de Commerce du sport ainsi que la Grande école du numérique.

Enseignement supérieur : le Campus Fontlongue (270 élèves), l'Ecole Nationale de Commerce du sport ainsi que la Grande école du numérique.



Economie et emploi

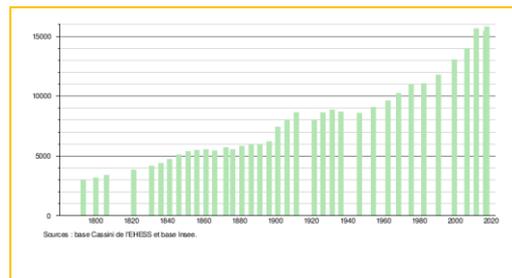
	Nombre	%
Ensemble	196	100,0
Industrie	8	4,1
Construction	21	10,7
Commerce, transport, hébergement et restauration	62	31,6
Services marchands aux entreprises	56	28,6
Services marchands aux particuliers	49	25,0

Plus de 2413 entreprises dont les plus grandes entreprises sont : Christal, Morin TP, Agencement pour l'Habitat, Tans Mat Sud et Comat.

3 – Châteaurenard



Population : 15 440 habitants (INSEE 2016) avec un maintien de sa population depuis 2011.



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
2 009 €
de 1079 € à 2 596 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
2 538 €
de 1363 € à 3 280 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Châteaurenard se trouve à 12 min de l'autoroute A7 reliant Marseille à Valence. Châteaurenard est située à 1h de Marseille et de Nîmes, à 33 min d'Orange et à 27 min d'Avignon (plus de 92 000 habitants pour 17 846 entreprises !).



Tourisme

Châteaurenard dispose d'une situation géographique centrale pour le développement du tourisme, entre Arles, Avignon, les Alpilles, et un peu plus loin Marseille et la Camargue. Plusieurs types d'hébergements touristiques sont proposés : 3 hôtels, un camping et plusieurs chambres d'hôtes et meublés de tourisme. Que visiter ? Le château de Châteaurenard, le musée des outils agraires, le marché paysan, les arènes de la ville inscrite sur la liste des bâtiments protégés de la base Mérimée.



Etudiants

Enseignement secondaire : 2 collèges dont 1 privé



Economie et emploi

	Nombre	%
Ensemble	5 693	100,0
Agriculture	420	7,4
Industrie	430	7,6
Construction	466	8,2
Commerce, transports, services divers	3 084	54,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 293	22,7

Principales entreprises : Primeale Provence, Transports Nicolas VERAY, Serres et Pilaire Chateaurenard, Ac120, Créno Impex



Conclusion Générale

Les Bouches-du-Rhône est un département où il faut maîtriser le secteur car de belles villes donnent envie d'investir mais la rentabilité n'est pas forcément au rendez-vous ! C'est ainsi, que nous vous proposons notre classement pour garantir votre cashflow.

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

MIRAMAS : Ville très intéressante par son prix au m² et sa proximité avec de grandes villes telles que Martigues et Arles dont elles profitent de son attrait économique. Attention, il faut tout de même bien être attentif aux quartiers où vous investissez. Avec ses 25 000 habitants, vous pouvez faire tout type de location.

SALON DE PROVENCE : Le prix au m² est plus élevé mais vous êtes à 35 minutes d'Aix en Provence et la population représente plus de 45 000 habitants. Autant vous dire que si vous investissez à SALON DE PROVENCE, vous vous ne trompez pas !

CHATEAURENARD : Vous recherchez une ville idéalement située bénéficiant de l'engouement économique de deux grandes villes dont une a plus de 90 000 habitants ? Châteaurenard sera vous conquérir ! A vous de maîtriser votre investissement en faisant des biens de qualité !



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