

GET

IMMOBILIER



Analyse de département





Le département du Cher appartient à la région Centre-Val de Loire, il se trouve à 1h30 au Sud d'Orléans. Les habitants du Cher étaient au nombre de 307 110 au recensement de 2016. La superficie du département est de 7 235 km². La densité de population du département du Cher est de 42habitants par km². La préfecture est Bourges.



Les villes où investir dans le 18

La particularité du département du Cher est la concentration de sa population autour des zones urbaines, le reste du département reste lui très rural. C'est un département ayant plein de choses à offrir et où les prix au m² restent très abordables même dans les grandes villes !

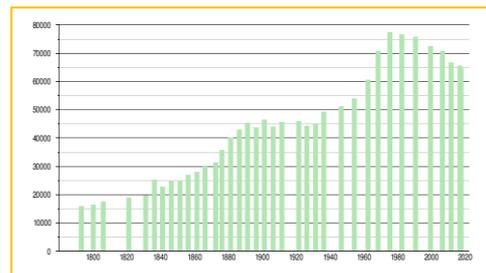
Alors où investir ?

Le département du Cher offre de belles opportunités dans les grandes villes. Nous allons en analyser 3 : Bourges, Vierzon et Saint-Amand-Montrond.

1- Bourges



Population : 65 555 habitants (INSEE 2016), chiffre stable depuis 2011.



Prix de l'immobilier


 APPARTEMENT
 Prix m2 moyen
1281 €
 de 822 € à 1707 €
 Indice de confiance ●●●●


 MAISON
 Prix m2 moyen
1423 €
 de 930 € à 1880 €
 Indice de confiance ●●●●



Axes de communication

Par l'A71, on rejoint Orléans en 1h, Paris en 2h30 et Lyon en 4h, on peut aussi être à Tours en 1h30 via l'A85. La ville dispose d'une rocade qui permet de contourner la ville d'est en ouest par le sud. L'agglomération est desservie par le réseau de transport en commun AggloBus. La ville développe beaucoup les liaisons à vélo, plus de 22kms de pistes complètement sécurisées. Le réseau ferroviaire dessert très bien d'est en ouest (Tours, Angers, Nantes, Lyon...), on peut aussi rejoindre Paris mais moins facilement (4 trains directs par jour). L'aéroport d'Orléans se trouve à 1h30 de Bourges.



Tourisme

Bourges est classée ville d'art et d'histoire. La ville est très dynamique en terme de tourisme. Vous y trouverez de très nombreuses Eglises et Chapelles, des temples et surtout la Cathédrale Saint-Etienne qui est classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 1992. D'autres très beaux monuments sont présents dans la ville, comme le Palais Archépiscopal, le Palais Jacques-Cœur, les vestiges des remparts gallo-romains... Niveau culinaire, plusieurs spécialités proviennent de Bourges (la forestine, la crécelle, la buchette de Berry...). La ville compte de nombreuses salles de spectacles (les Rives d'Auron avec 1800 places ou encore la Maison de la Culture avec une salle de 900 places) mais aussi 9 musées. Chaque année, la ville organise plusieurs événements comme le Cosmic Trip Festival ou encore le Festival international des scénaristes... Vous l'aurez compris, la ville est dynamique et pleine de surprise !



Etudiants

Dans l'enseignement secondaire : 8 collèges dont 2 privés, 11 lycées dont 3 lycées privés et 4 professionnels.
Enseignement supérieur : IFSI, UFR de droit, UFR de sciences, CREPS, ESPE, écoles nationales supérieures (ingénieurs et art), IUT...



Economie et emploi

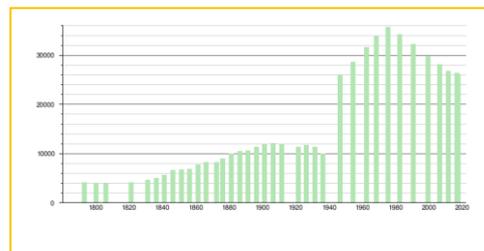
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	1 938	23,3 %
Activités des autres organisations associatives	658	7,9 %
Autres activités pour la santé humaine	320	3,8 %
Activités créatives, artistiques et de spectacle	308	3,7 %
Autres services personnels	267	3,2 %

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Georges Monin SAS (200), Auxitrol SA (250), Seco Tools France SA (200), Bourges Dis (100), Savib 18 (80), Hôpital (2000).

2 – Vierzon



Population : 26 365 habitants (INSEE 2016) avec un maintien de sa population de **depuis 2011**.



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

823 €

de 478 € à 1153 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

901 €

de 523 € à 1261 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville de Vierzon est desservie par 3 autoroutes, l'A20 pour rejoindre Châteauroux en 45min, l'A71 permet d'aller à Orléans en 1h et à Paris en 2h, enfin l'A85 permet elle de se rendre à Tours en 1h20. La ville compte 2 gares, Vierzon-ville et Vierzon-Forges, la ville est un carrefour ferroviaire entre l'axe Paris-Orléans-Limoges-Toulouse et l'axe Nantes-Tours-Lyon. Vierzon dispose aussi d'un réseau urbain « Le Vib » avec 6 lignes qui circulent de 6h20 à 19h30 et elle est aussi desservie par 3 lignes d'autocars.



Tourisme

Vous trouverez à Vierzon plusieurs Châteaux dont le Château de la Noue. Le musée des Fours banaux, installé au pieds du Beffroi, présente 2 fours du XV siècle. Le square Lucien-Beaufrère est classé Monument Historique, il est situé sur une presqu'île au cœur de la ville de Vierzon. La ville bénéficie aussi d'un théâtre et d'un cinéma. Vierzon est une d'eau, à la croisée des 5 rivières et traversée par le canal de Berry, entourée d'une forêt domaniale de 3000 hectares. C'est vraiment une jolie ville où il est agréable de vivre, tout en étant une ville industrielle, placée sur de grands axes.



Etudiants

Dans l'enseignement secondaire : 4 collèges dont 1 privé, 3 lycées.

Enseignement supérieur : BTS Céramique (le seul en France), BTS Esthétique, Classe de licence IDF, plus d'autre BTS.



Economie et emploi

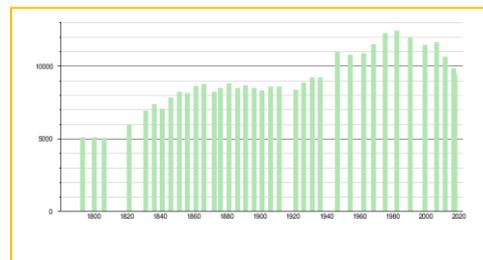
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	636	24,0 %
Activités des autres organisations associatives	140	5,3 %
Autres activités pour la santé humaine	93	3,5 %
Autres services personnels	88	3,3 %
Commerce de détail hors magasin, éventaires ou marchés	85	3,2 %

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Koyo Bearings Vierzon Maronne (250), Vierzon Distribution (150), Honeywell Fall Protection France (80), Retotub (40), Clairanne (50), Hôpital (+500).

3 – Saint-Amand-Montrond



Population : 9 830 habitants (INSEE 2016) avec un maintien de sa population de depuis 2011.



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

1022 €

de 542 € à 1469 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

990 €

de 525 € à 1423 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville de Saint-Amand-Montrond se trouve à mi-chemin entre Bourges et Montluçon (40min de chacune par l'A71). On peut aussi rejoindre Châteauroux en 1h. La gare est située à 5min, sur la commune d'Orval, ainsi que la gare de péage pour rejoindre l'A71. Le transport public urbain est gratuit, il est assuré par « Pépita », 35 arrêts répartis dans toute la ville.



Tourisme

La ville organise tous les ans le Festival de la Magie, ainsi que les Affouages festival d'arts et de traditions. La commune voisine d'Orval organise elle tous les ans les « Foires d'Orval », courses de cyclisme, manèges, défilés, braderie etc. Saint-Amand-Montrond est historiquement une ville de bijouterie et d'orfèvrerie. Vous retrouvez aussi un cinéma, un musée et un théâtre.



Etudiants

Enseignement secondaire : 2 collèges, 3 lycées dont 2 professionnels. La ville a aussi un institut médico-social (APEI).

Enseignement supérieur : BTS MUC, Diplôme National des métiers d'art et du design.



Economie et emploi

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	281	25,3 %
Activités des autres organisations associatives	51	4,6 %
Autres commerces de détail en magasin spécialisé	46	4,1 %
Activité des médecins et des dentistes	37	3,3 %
Autres activités pour la santé humaine	37	3,3 %

Les entreprises : Samdis (80), Centre Electrique Entreprise (150), Cizeta Medicali France (80), CMP Distri (60), Bussière (60), Hôpital (+500)



Conclusion Générale

Le Cher est un département intéressant, les 3 plus grandes villes du département ont des prix au m² très intéressants et elles sont très agréables à vivre ! Après l'analyse de ces trois villes découvrez notre classement...

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

VIERZON : Ville très intéressante par son prix au m², bien située et où le marché de la location est très dynamique. Vous pourrez y faire TOUT TYPE de location.

BOURGES : Plus grande ville du département, qui a tout de même un prix au m² très raisonnable. Ville très touristique et étudiante, vous pouvez y faire TOUT TYPE de location aussi sans problème !

SAINT-AMAND-MONTROND : Le prix au m² est là aussi très correct, il n'y aura aucun problème pour faire de la location simple. Le marché y sera plus simple qu'à Vierzon et Bourges.



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