

GET

IMMOBILIER



Analyse de département





Le département de l'Eure-et-Loir appartient à la région Centre-Val de Loir, il est situé à 90kms au Sud-Ouest de Paris. Les habitants de l'Eure-et-Loir étaient au nombre de 433 929 au recensement de 2016. La superficie du département est de 5 880 km². La densité de population du département de l'Eure-et-Loir est de 74habitants par km². La préfecture est Chartres, avec 38 752 habitants.



Les villes où investir dans le 28

Chartres est une ville où le prix au m² reste élevé, le prix au m² pour l'acquisition d'une maison est en moyenne de 2150€ et pour un appartement on se situe sur un budget de 2100€ le m².

Il y a peu de biens sur le marché et les prix sont très élevés, il y a donc très peu d'intérêt si vous souhaitez investir de façon rentable !

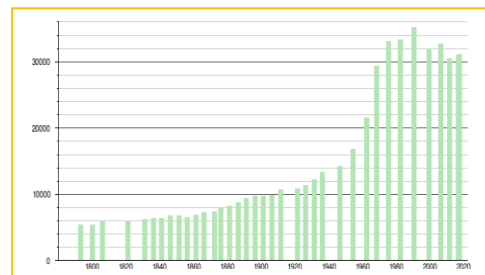
Alors où investir ?

Le département de l'Eure-et-Loir offre tout de même de belles opportunités dans certaines villes. Nous allons en analyser 3 : Dreux, Châteaudun et Nogent le Rotrou.

1- Dreux



Population : 30 977 habitants (INSEE 2016), chiffre stable depuis 2011.



Prix de l'immobilier


 Prix m2 moyen
1596 €
 de 1048 € à 2 129 €
 APPARTEMENT

Indice de confiance ●●●●●


 Prix m2 moyen
1564 €
 de 1026 € à 2 085 €
 MAISON

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville de Dreux est située à 1h15 de Paris, via la N12 et à 40min de Chartres, via la N154. La ville se trouve au carrefour de l'axe National Paris-Alençon. Dreux et son agglomération sont desservies par le réseau de bus Linéad. La gare de Dreux est une gare SNCF, desservie par les TER Normandie et par la ligne N du transilien (réseau Paris-Montparnasse), permettant de se rendre à Paris en 45min

L'aéroport le plus proche est celui de Paris-Orly, à 1h de route.



Tourisme

Dreux dispose d'un aérodrome, d'une base nautique (Lac d'Ecluzelles, plus grande étendue d'eau d'Eure-et-Loir), d'un hippodrome, de salles de concerts et d'un conservatoire à rayonnement intercommunal. La forêt domaniale de Dreux s'étend sur plus de 3000 hectares, offrant de belles promenades. Vous y trouverez aussi le Château de Dreux (ancien château royal), ainsi que plusieurs bâtiments anciens comme l'ancienne imprimerie-librairie, l'ancien arsenal des pompiers etc.



Etudiants

Dans l'enseignement secondaire : 5 collèges dont 1 privé, 6 lycées dont 1 lycée privé et 3 professionnels.

Enseignement supérieur : 2 des lycées préparent à plusieurs BTS, ainsi que l'ISEIC. Dreux possède aussi un IFSI.



Economie et emploi

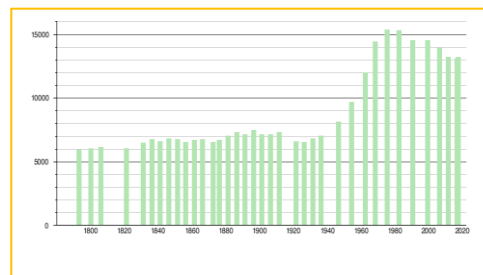
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	644	20,0 %
Activités des autres organisations associatives	203	6,3 %
Commerce de détail sur éventaires et marchés	127	4,0 %
Restaurants et services de restauration mobile	127	4,0 %
Commerce de détail hors magasin, éventaires ou marchés	112	3,5 %

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Beaufour Ipsen Industrie (550), SARL l'Entretien (260), Keolis Eure-et-Loir (210), Dammann Frères (207), Translocauto (153)

2 – Châteaudun



Population : 13 077 habitants (INSEE 2016) avec un maintien de sa population de **depuis 2006**.



Prix de l'immobilier


 Prix m2 moyen
1033 €
 de 582 € à 1369 €
 APPARTEMENT
 Indice de confiance ●●●●●


 Prix m2 moyen
1173 €
 de 661 € à 1554 €
 MAISON
 Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville de Châteaudun se trouve à 50min de Chartres par la N10, 1h d'Orléans par la D955, 1h de Blois et 1h20 de Le Mans, en plein centre de ces 4 villes. La ville est desservie par des bus gratuit (C'Bus), qui la relie aussi à la ville de Jallans. La gare SNCF de Châteaudun est desservie par les trains TER Centre-Val de Loire.

L'aéroport le plus proche de Châteaudun est celui de Tours, à 1h20 de route.



Tourisme

Tous les ans, le 3^{ème} weekend de Mai, vous retrouvez le salon « Arts et Créations » avec une cinquantaine d'artisans. Le Château de Châteaudun, rénové en 1930, a été classé monument historique. Des quartiers anciens subsistent dans la ville, avec de très belles maisons d'époques. La place principale de la ville « 18 Octobre », porte le nom de la bataille de Châteaudun (guerre franco-allemande en 1870). 5 églises et 3 chapelles sont classées ou inscrites aux monuments historiques. La ville a un cinéma, un théâtre, une médiathèque au cœur de la ville, plusieurs Parcs et Jardins. Les grottes du Foulon, réputées & très appréciées, attirent les curieux !



Etudiants

Dans l'enseignement secondaire : 4 collèges dont 1 privé, 3 lycées dont 2 professionnels.

Enseignement supérieur : CFAI centre (Apprentis de l'Industrie, du CAP au BTS), un IFSI et un Institut médico-éducatif.



Economie et emploi

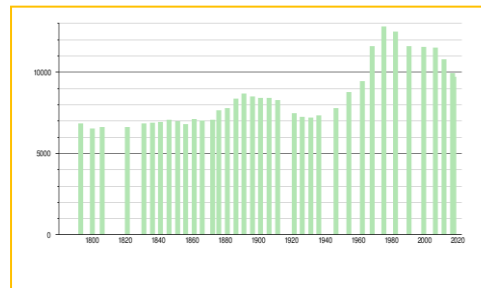
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	289	21,3 %
Activités des autres organisations associatives	88	6,5 %
Commerce de détail hors magasin, éventaires ou marchés	51	3,8 %
Activités liées au sport	50	3,7 %
Restaurants et services de restauration mobile	48	3,5 %

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Centre Hospitalier, Lachant Spring 28 (75), Bigot Automobiles (27), Newforms Amenagements, Dunois Voyages, SNVRA.

3 – Nogent le Rotrou



Population : 9 940 habitants (INSEE 2016) avec une baisse de sa population depuis 2006, rien d'alarmant car son **aire urbaine** compte plus de **16 600 habitants**.



Prix de l'immobilier


Prix m2 moyen
1007 €
 de 570 € à 1407 €
 APPARTEMENT
 Indice de confiance ●●●●●


Prix m2 moyen
1206 €
 de 682 € à 1685 €
 MAISON
 Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville de Nogent le Rotrou se trouve à 1h de Chartres, 1h du Mans et 1h d'Alençon. Le réseau de Bus Transbeauce permet de rejoindre plusieurs villes et villages d'Eure-et-Loir et du Loiret. La ville est dotée d'un réseau de bus urbain « Nobus ». Nogent le Rotrou est située sur la Véloroute Paris-Mont-Saint-Michel



Tourisme

De nombreux itinéraires de randonnées pédestre, équestre et VTT sont au départ de Nogent le Rotrou. La ville compte 11 monuments historiques. La ville organise tous les ans plusieurs festivals. Nogent le Rotrou possède plusieurs infrastructures culturelles importantes et bénéficie d'une programmation culturelle assez riche pour une commune de sa taille ! La ville possède tout ce qu'il faut, cinéma, théâtre, musée, salle de concerts.



Etudiants

Enseignement secondaire : 3 collèges dont 1 agricole privé, 3 lycées dont 1 professionnel et 1 privé agricole. Plusieurs établissements spécialisés.

Enseignement supérieur : 3 BTS (Compta, Management).



Economie et emploi

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	331	25,1 %
Activités des autres organisations associatives	87	6,6 %
Autres activités pour la santé humaine	58	4,4 %
Activités liées au sport	54	4,1 %
Commerce de détail hors magasin, éventaires ou marchés	52	3,9 %

Les entreprises : Marie-Laure Promo-Action (189), Euro Wipes (139), les Manufactures du Château, Les Temps Bleus, Sefard SCOP, Centre Hospitalier.



Conclusion Générale

L'Eure-et-Loir est un département intéressant, situé à 1h de Paris et dont les prix au m² de certaines de ses villes restent très abordables, de quoi faire un bon investissement ! Après l'analyse de ces trois villes découvrez notre classement...

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

CHATEAUDUN : Ville intéressante par son prix au m², bien située et beaucoup moins concurrentielle que Dreux. Vous pourrez y faire TOUT TYPE de location.

NOGENT LE ROTROU : Attention aux « aprioris » ! La population est en baisse mais il n'y a rien d'inquiétant, sa population autour reste très correcte et la ville est elle dynamique. Son prix au m² reste lui vraiment intéressant ! Vous pourrez y faire de la location classique sans problème.

DREUX : Le prix au m² est plus élevé que les deux villes précédemment étudiées, l'investissement restera quand même intéressant et il n'y aura aucun problème pour faire TOUT TYPE de location au regard du nombre d'habitants ! Cependant, sa proximité avec Paris rend le marché assez difficile.



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