

# ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

# GET

---

## IMMOBILIER



# Quelques mots sur le département



Le département des Charentes-Maritimes (17) appartient à la Nouvelle-Aquitaine. Il est limitrophe de 5 départements : la Vendée, les Deux-Sèvres, la Charente, la Dordogne et la Gironde. Sans oublier la côte Atlantique !

Au dernier recensement en 2017, le comptait 646 932 habitants répartis sur 6 864 km<sup>2</sup>. La densité de population est de 94 hab/km<sup>2</sup>. La préfecture est La Rochelle.

L'économie de la Charente-Maritime est très liée à l'agriculture (productions très variées) et des activités maritimes aux ressources importantes. Le secteur commercial renforcé par le tourisme (très conséquent) est devenu l'activité majeure.



## Les villes où investir

La Charente-Maritime est un département très intéressant pour investir. Cependant, le secteur immobilier y est tendu et il faut bien le connaître pour réaliser de bons investissements.

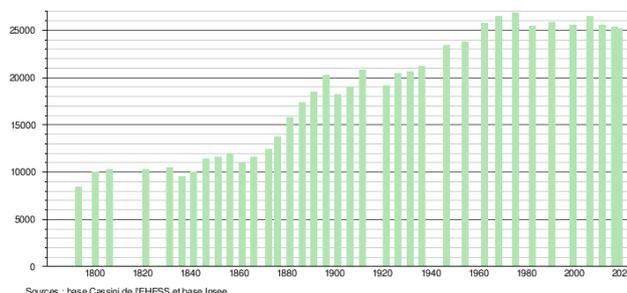
## Alors où investir ?

La Charente-Maritime offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :



**Saintes**  
**Rochefort**  
**Saujon**

# Saintes



**Population 25 148 habitants (INSEE 2017).**



## Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**1751 €**

de 989 € à 2340 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**1921 €**

de 1085 € à 2567 €

Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

La ville de Saintes est longée par l'A 10 venant de Bordeaux (1h25) et devient l'A 837 au nord, menant vers Rochefort (35 min) et La Rochelle (55 min). La N 141 contourne le sud de la ville, la reliant à l'ouest à Cognac (34 min) et à l'est, elle devient la N 150 et mène à Saujon (23 min) et Royan (40 min). La gare SNCF dessert 5 lignes différentes. L'aéroport de Rochefort est à 35 km, celui de la Rochelle à 80 km et celui de Bordeaux à 125 km.



## Tourisme

Saintes est une ville d'Art et d'Histoire offrant un important patrimoine architectural et religieux. L'amphithéâtre gallo-romain, l'arc romain de Germanicus, l'Abbaye-aux-Dames et sa magnifique église abbatiale ainsi que la cathédrale Saint-Pierre témoignent de son riche passé. Saintes possède 2 musées : le musée du Présidial et le musée de l'Échevinage.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 4 collèges dont 1 privé et 4 lycées (2 privés et 1 professionnel).

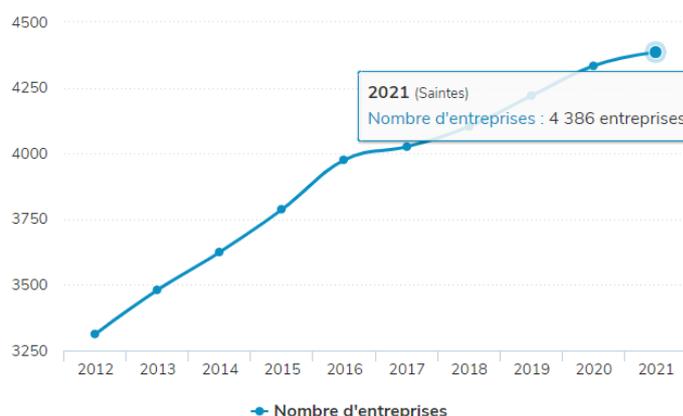
**Enseignement supérieur** : Plusieurs BTS et BTSA, IFSI, IFAS, conducteur de travaux.



## Economie et emploi

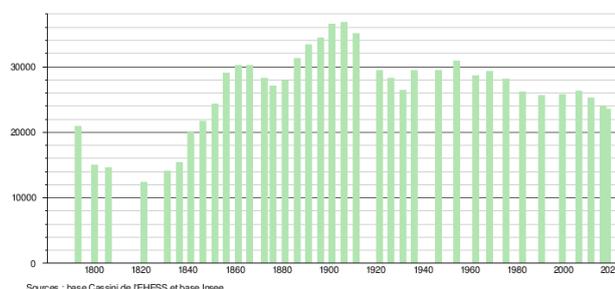
Principales entreprises : La commune (+ 600), Zolux (233), SAM (136), Saintonge Auto. Distri. (115), Semaas (112).

Evolution du nombre d'entreprises à Saintes



**GET**  
IMMOBILIER

# Rochefort



**Population : 23 583 habitants.** (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

L'A 837 mène au nord vers La Rochelle (30 min), au sud vers Saintes (35 min). Les D 733, 123, 137 et 911 relient la ville aux communes environnantes. Le réseau de transport urbain possède 3 lignes dans l'agglomération ainsi que 8 autres couvrant un périmètre beaucoup plus large. La gare SNCF propose de nombreux trajets vers Bordeaux, Saintes ou La Rochelle. L'aéroport se situe à 9 km du centre-ville, proposant déjà des vols vers les Iles Britanniques, il devrait encore se développer.



## Tourisme

Située au bord de la Charente, Rochefort a conservé de nombreux témoignages de son passé maritime. Créé par Colbert au XVIIe siècle, l'arsenal maritime se découvre avec la Corderie royale et les formes de radoub, dont l'une accueille le chantier de reconstruction de la frégate Hermione. La Corderie royale, ancienne manufacture d'une longueur de 374 mètres, fournissait la Marine royale en cordages. Cet édifice abrite à présent le Centre International de la Mer.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 4 collèges dont un privé et 3 lycées dont 1 professionnel.

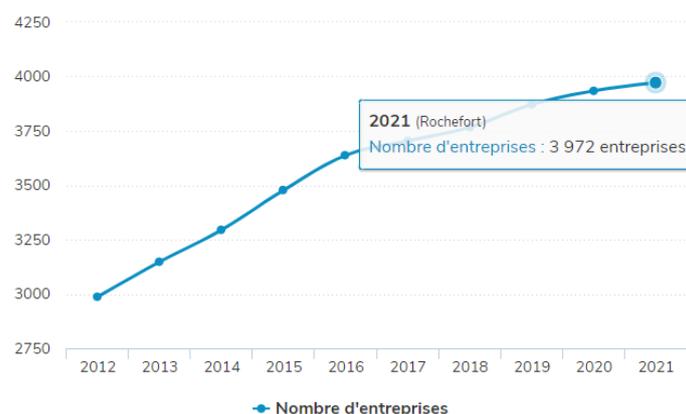
**Enseignement supérieur** : Plusieurs BTS, IFSI, IFAS



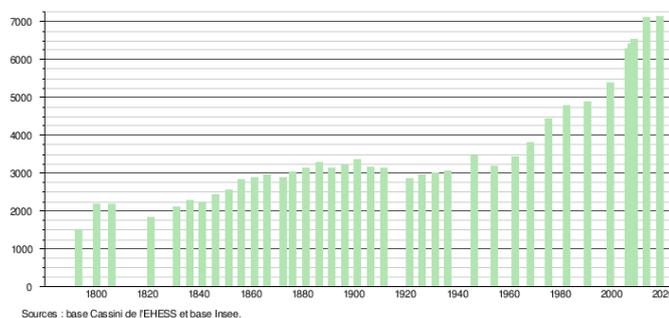
## Economie et emploi

Principales entreprises : Stelia Aerospace (4 319), Malichaud Atlantique (262), Nautitech (183), Ent. Construct Bat Littoral (99).

Evolution du nombre d'entreprises à Rochefort



# Saujon



**Population : 7 146 habitants.** (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

Saujon est principalement desservie par la N150 (2 x 2 voies), qui mène à l'est vers Saintes (20 min) et à l'ouest à Royan (15 min). Des départementales annexes relient Saujon aux communes voisines.

La gare SNCF propose des trajets TER vers les villes aux alentours (Saintes, Royan, Rochefort, La Rochelle). L'aéroport de Rochefort est à 28 min, celui de La Rochelle est à 1h.



## Tourisme

Occupé dès la Préhistoire, le territoire de Saujon connaît une grande prospérité dès l'époque gallo-romaine. Fortement touchée par les guerres de religion, elle doit attendre le XIXe siècle pour retrouver une certaine prospérité économique, notamment grâce à son port et à l'arrivée du chemin de fer (le train des mouettes propose un trajet touristique jusqu'à La Tremblade). Saujon possède une importante vocation touristique.



## Enseignement

Enseignement secondaire : 1 collège

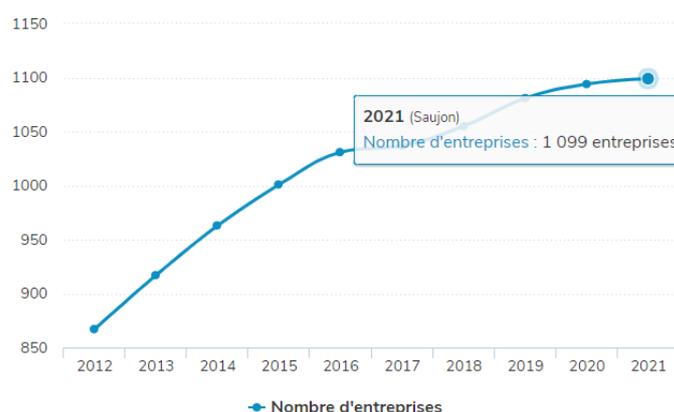
Enseignement supérieur : -



## Economie et emploi

Principales entreprises : DBM (87), Melodia (77), La commune (58), Equip'loisirs Sa (14).

Evolution du nombre d'entreprises à Saujon





## Conclusion Générale

La Charente-Maritime est un département très attractif, notamment grâce au tourisme qui y est important (près de 35 millions de nuitées en 2019), ce qui a une influence directe sur les prix au m<sup>2</sup>. Si vous souhaitez y investir, il vous faudra bien étudier le marché et être très réactif !

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

1

**ROCHEFORT** : le prix au m<sup>2</sup> est encore raisonnable pour une ville proche de la côte. D'ici peu, afin de mieux répartir les étudiants sur le département, certaines écoles supérieures y seront relocalisées ! Ce qui augmentera la demande locative. Tous les modes de locations y sont envisageables.

2

**SAINTES** : seconde ville du département, stable, les prix au m<sup>2</sup> sont bas. Vous pouvez y envisager tout type de location (courte ou longue durée, colocation...). Elle fait partie des villes où peu de biens sortent donc si vous souhaitez y investir, activez vos alertes !

3

**SAUJON** : sa proximité avec Royan (qui devient inaccessible), augmente son attractivité, ce qui explique l'augmentation de population de 40% sur les 20 dernières années. La location touristique aura du succès.

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