

# ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

# GET

---

## IMMOBILIER



# Quelques mots sur le département



Le département de la Sarthe (72) appartient à la région Pays de la Loire. Il est limitrophe de 6 départements : l'Orne, la Mayenne, le Maine-et-Loire, l'Indre-et-Loire, le Loir-et-Cher et l'Eure-et-Loir.

Au dernier recensement en 2017, la Sarthe comptait 565 963 habitants répartis sur 6 206 km<sup>2</sup>. La densité de population est de 91 hab/km<sup>2</sup>. La préfecture est Le Mans.

Situé entre le Massif armoricain et le Bassin parisien. Avec 4 forêts domaniales, la Sarthe est à dominante rurale. De tradition industrielle, le département a subi la régression de ce secteur à partir des années 1970, compensée par la dynamique des entreprises de services, notamment dans l'assurance.



## Les villes où investir

La Sarthe est un département très intéressant pour investir. Le secteur immobilier y est assez simple, vous pourrez vraiment y trouver de bonnes rentabilités.

## Alors où investir ?

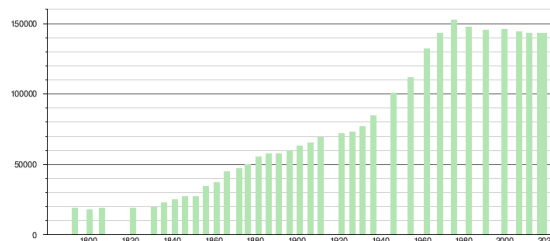
Le département de la Sarthe offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :



**Le Mans**  
**La Flèche**  
**Sablé-sur-Sarthe**

**GET**  
IMMOBILIER

# Le Mans



**Population** 143 252 habitants (INSEE 2017).



## Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**1408 €**

de 920 € à 1824 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**1747 €**

de 1141 € à 2 268 €

Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

La ville est bordée par plusieurs axes autoroutiers : l'A 11 mène vers Chartres (1h20), Paris (2h30) vers l'est et Angers à l'ouest (1h15), l'A 28 vers Tours (1h10), l'A 81 vers Laval (1h) et Rennes (1h40). Le Mans est desservi par 2 lignes de tramway et 2 de bus. Proche de Paris, Le Mans est relié aux autres grandes villes françaises comme Marseille, Lille, Bruxelles 3h, Londres 4h : sur ces trajets, les autres modes de transport ne sont pas pertinents. C'est ainsi que l'aéroport souffre de la rivalité avec le transport ferroviaire. La gare du Mans proposant des trains directs vers Roissy, alors que l'aéroport n'offre aucun vol régulier vers la capitale.



## Tourisme

Ville d'Art et d'Histoire, riche passé un prestigieux patrimoine bâti : le quartier historique, la cité Plantagenêt, son imposante muraille romaine (fin du IIIe siècle), la cathédrale St-Julien, les ruelles pavées, les maisons à pans de bois et hôtels particuliers Renaissance. Plusieurs musées, le jardin d'Horticulture avec pièce d'eau et arbres centenaires. De nombreux événements : jazz, le salon littéraire et les prestigieuses 24 heures du Mans.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 24 collèges dont 8 privés et 14 lycées (8 privés et 9 profs).

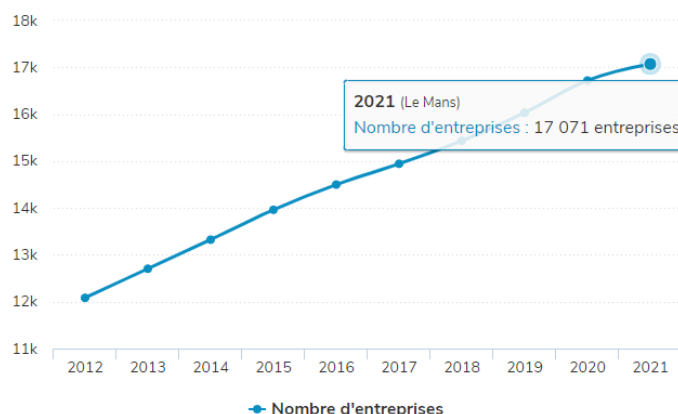
**Enseignement supérieur** : Plusieurs BTS, IFSI, IFAS, Universités, 11 000 étudiants.



## Economie et emploi

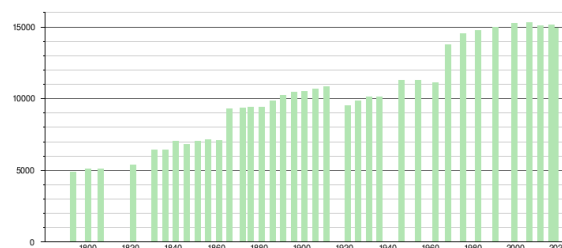
Principales entreprises : Atalian Propreté (2 571), CMCM (590), Sonepar Ouest (437), Stef Transport (371).

Evolution du nombre d'entreprises au Mans



**GET**  
IMMOBILIER

# La Flèche



**Population : 14 902 habitants.** (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

L'A 11 passe à 15 km de La Flèche, ce qui permet de rejoindre Le Mans en 50 min (accès possible également par la D323) vers le nord. Au sud, elle mène vers Angers (45 min). Les D 306 et 308 desservent également la ville. Le réseau Anjoubus permet des trajets vers Le Mans et Angers. L'aéroport d'Angers est à seulement 25 minutes, il propose des vols vers Nice et Londres.



## Tourisme

Au cœur de la Vallée du Loir, la ville est labellisée Pays d'Art et d'Histoire. La ville fut un grand centre religieux. Le XXe et le XXIe siècle ont vu naître une importante politique de modernisation et de mise en valeur du patrimoine. On compte encore aujourd'hui de nombreux monuments classés ou inscrits aux Monuments Historiques, ainsi qu'un zoo qui a fait la renommée de la ville et fait l'objet d'une série sur France 4, Une saison au zoo.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 3 collèges dont 1 privé et 2 lycées (1 privé et 1 professionnel).

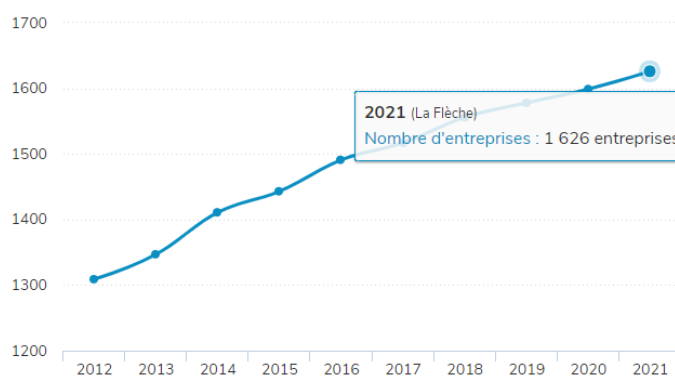
**Enseignement supérieur** : IFSI, Hypokhâgne Saint-Cyr, Maths spé et plusieurs BTS.

## Economie et emploi



Principales entreprises : Socoflec (259), Société de transport l'étoile (257), Hannecard Fr (153), Boulfray (123).

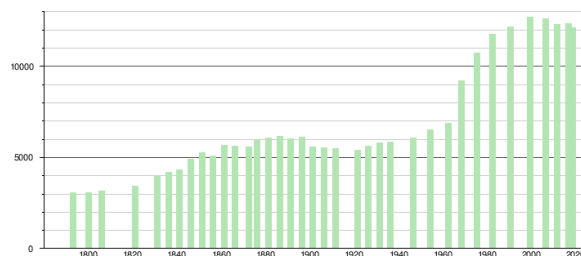
Evolution du nombre d'entreprises à la Flèche



→ Nombre d'entreprises

**GET**  
IMMOBILIER

# Sablé-sur-Sarthe



**Population : 12 127 habitants.** (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

Principalement desservie par la D 306 et la D 309, la ville se situe à 45 minutes de Laval ainsi que du Mans et à 50 minutes d'Angers.

La gare de Sablé-sur-Sarthe est desservie par des TGV et par des trains TER Pays de la Loire circulant entre Le Mans et Nantes ou Angers-Saint-Laud.



## Tourisme

Un temps refuge des Chouans, Sablé-sur-Sarthe devient réputé au XIXe siècle pour ses carrières de marbre et la prospérité de son port fluvial. Au cœur d'une région verdoyante et vallonnée, la métallurgie et l'agro-alimentaire concourent encore au développement de la ville au XXe siècle, qui devient également un pôle culturel et de loisirs qui concourent, avec son patrimoine et les richesses de ses traditions gastronomiques (le fameux petit sablé...) à son attractivité. Classée station verte dès 1964, c'est toujours une étape appréciée.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 2 collèges classique et 1 privé SEGPA, 2 lycées dont 1 privé, ayant chacun une section professionnelle.

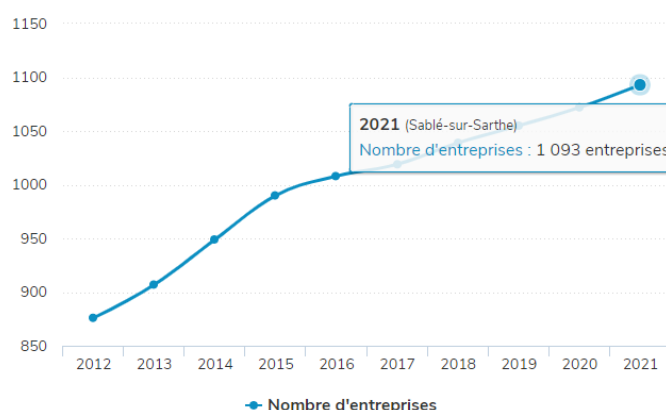
**Enseignement supérieur** : Plusieurs BTS et BTSA, diplôme des métiers d'art et du design.



## Economie et emploi

Principales entreprises : LDC Sable (2893), Buisard (310), Alphacan (196), Poclairn Technicast (147).

Evolution du nombre d'entreprises à Sablé-sur-Sarthe



**GET**  
IMMOBILIER



## Conclusion Générale

Le rendement moyen pour l'investissement locatif dans les agglomérations du département de Sarthe est de 7.72% en moyenne pour les appartements et de 5.72% pour les maisons. Quant aux villages, un rendement locatif moyen de 7.49% pour un appartement et de 10.39% pour les maisons est possible.

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

1

**LE MANS** : ville dynamique, chef-lieu. Le prix au m<sup>2</sup> n'est pas très élevé, ce qui permet d'envisager de bonnes rentabilités. Tous les types de location y sont envisageable. La location de courte durée est déjà très développée dans le centre.

2

**LA FLECHE et SABLE-SUR-SARTHE** : les deux villes sont assez semblables : par leur prix au m<sup>2</sup>, leur taille, toutes deux en bord de rivière (le Loir pour la 1<sup>ère</sup> et La Sarthe pour la 2<sup>ème</sup>) ...

Vous pouvez y envisager principalement les locations classiques, de préférence en meublé. A Sablé-sur-Sarthe, la LCD sera peut-être intéressante pour les employés de l'entreprise LDC Sable.

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