

# ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

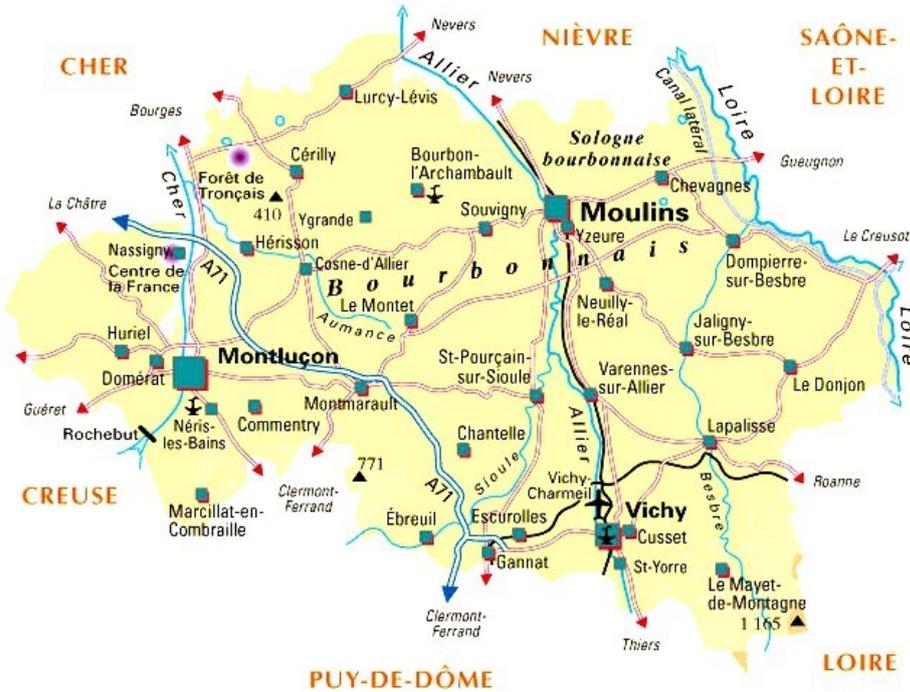
# GET

---

## IMMOBILIER



# Quelques mots sur le département



Le département de l'Allier (03) appartient à la région Auvergne-Rhône-Alpes. Il est limitrophe de 6 départements : la Loire, la Nièvre, la Saône-et-Loire, le Puy-de-Dôme, la Creuse et le Cher.

Au dernier recensement en 2017, la Sarthe comptait 337 171 habitants répartis sur 7 340 km<sup>2</sup>. La densité de population est de 46 hab/km<sup>2</sup>. La préfecture est Montluçon.

L'agriculture occupe encore une grande part du marché de l'emploi. L'industrie est très présente. Elle comporte plus de petites et moyennes entreprises qu'au niveau national.



## Les villes où investir

L'Allier est un département vraiment très intéressant pour investir. Le secteur immobilier y est simple et les prix au m<sup>2</sup> très abordables. Vous y trouverez facilement de bonnes rentabilités.

## Alors où investir ?

Le département de la l'Allier offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :



**Montluçon**

**Vichy**

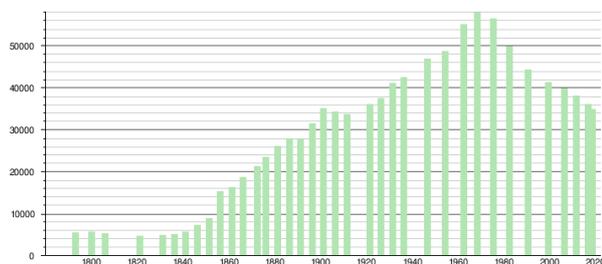
**Moulins**

**GET**  
IMMOBILIER

# Montluçon



**Population 34 938 habitants** (INSEE 2017).



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

Montluçon est desservie par l'A71, reliant Orléans (2h) et Bourges (1h15) au nord à Clermont-Ferrand (1h20) au sud-est ; l'A714 mène à Guéret 50 min). La ville est traversée par la route départementale 2144, ancienne route nationale 144 mène vers Montaigut (30 min). La gare SNCF propose de nombreux trajets vers les villes environnantes, notamment vers Bordeaux.



## Tourisme

Montluçon conserve bon nombre de traces de son époque médiévale. Son centre historique, (ruelles typiques, vieilles maisons à pans de bois). Le château des ducs de Bourbon possède un donjon carré, une tour de l'horloge et une galerie à l'italienne et abrite un musée. En contrebas des fortifications, Montluçon est jalonné de places et ruelles médiévales, ponctuées de monuments remarquables, tels que la maison des Douze Apôtres, le passage du Doyenné et les églises Notre-Dame et Saint-Pierre.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 5 collèges dont 1 privé et 5 lycées (2 privés et 3 professionnels).

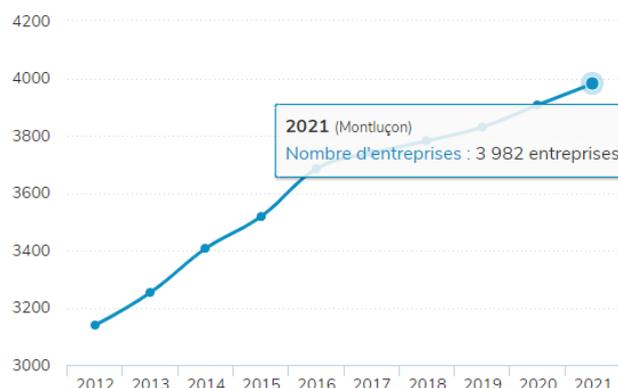
**Enseignement supérieur** : Plusieurs BTS, IFSI, IFAS, Lettres sup, licences professionnelles



## Economie et emploi

Principales entreprises : Ateliers Meca. Indus. Spéciales (867), Etb. Puigrenier (468), Landis + Gyr (106), Prestiges cars (48).

Evolution du nombre d'entreprises à Montluçon



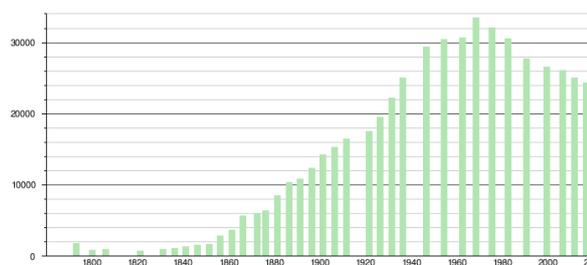
—●— Nombre d'entreprises

**GET**  
IMMOBILIER

# Vichy



**Population** : 24 854 habitants. (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

L'A 719 mène à l'est vers l'A 71 (30 min) menant vers Clermont-Ferrand (1h05). La D 906 mène au sud vers Thiers (45 min). La N209 permet de rejoindre Moulins au nord (1h). Le réseau de transport urbain dessert 6 communes de l'agglomération urbaine et est composé de 8 lignes. La gare SNCF propose des trajets vers Paris, Clermont-Ferrand. Le TER Auvergne-Rhône-Alpes dessert Lyon (2h), Roanne, Riom, Moulins...



## Tourisme

Réputée depuis l'époque gallo-romaine pour ses sources, la célèbre station thermale de Vichy, prisée de personnalités célèbres comme Napoléon III, conserve de ses fastes d'antan un prestigieux éventail architectural. L'architecture y est riche, de style Second Empire, avec le Palais des Congrès-Opéra de 1865, le parc d'Allier Napoléon III, et les chalets impériaux, (la vieille église Saint-Blaise qui abrite la très vénérée Vierge noire miraculeuse du XI<sup>e</sup> siècle. Le long des berges-promenades, le plan d'eau du lac d'Allier, (100 hectares), propose de nombreux loisirs : planche à voile, canoë, ski nautique, pêche, mini-golf, jeux pour enfants...



## Enseignement

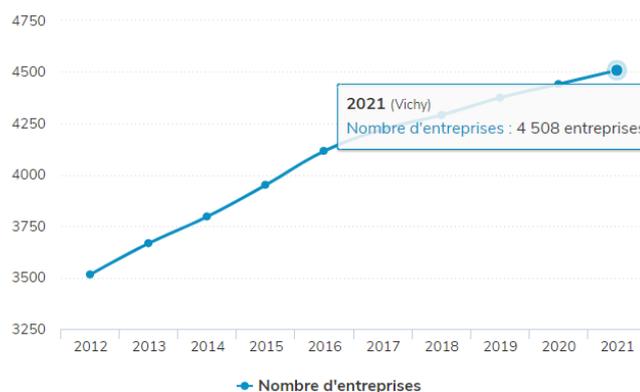
**Enseignement secondaire** : 6 collèges dont 2 privés et 6 lycées (4privés et 3 professionnels).  
**Enseignement supérieur** : Plus de 15 BTS, MC technicien, prépa concours paramédicaux.

## Economie et emploi

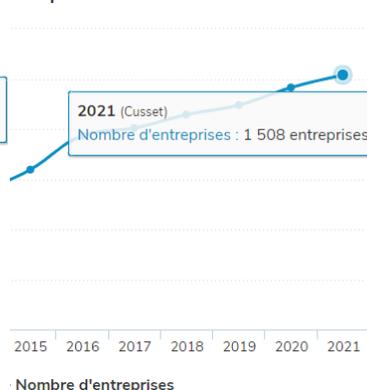


Principales entreprises : Cofirhad (977), Satel (256), Keolis Sud Allier (158), Polyclinique La Pergola (131), Vichy Destinations (72).

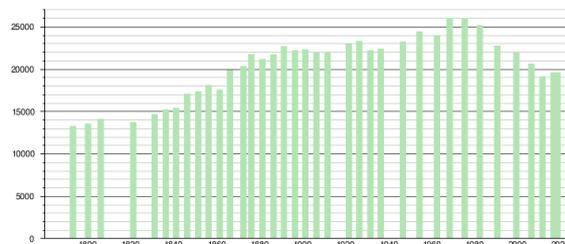
Evolution du nombre d'entreprises à Vichy



Evolution du nombre d'entreprises à Cusset



# Moulins



**Population : 19 563 habitants.** (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

La N 7, axe traditionnel, reliant Paris à Lyon relie Moulins à Nevers au nord (55 min). L'E62 permet à l'est de rejoindre Digoin (55 min). Montluçon est à 1h05 à l'ouest. Neuf lignes régulières de bus desservent sept communes avoisinantes.

La gare SNCF permet de rejoindre Paris en 2h30, Nevers ou Vichy en 30 min.



## Tourisme

De nombreux attraits sont à y découvrir : la cathédrale Notre-Dame et ses superbes vitraux des XVe et XVIe siècles, le donjon de la Mal Coiffée, le beffroi du XVe siècle, les maisons anciennes du centre historique, le pavillon Renaissance Anne de Beaujeu qui abrite le musée éponyme, réputé pour ses remarquables collections d'archéologie, sculptures médiévales, peintures flamandes, allemandes et autrichiennes. À visiter également : le musée du Bourbonnais.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 4 collèges dont 1 privé et 3 lycées (2privés et 1 professionnel).

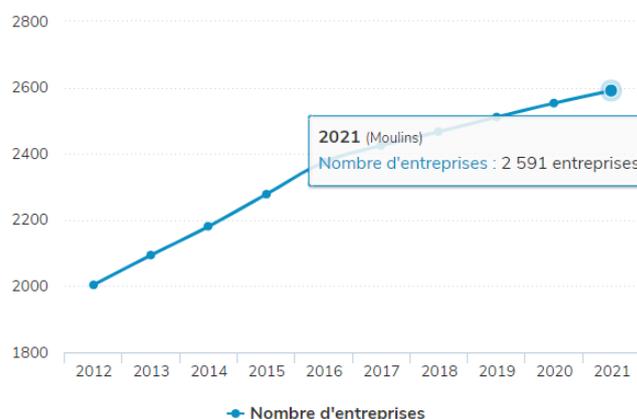
**Enseignement supérieur** : BTS, DE Assistant de Service Social, DE médiateur familial, IFSI.



## Economie et emploi

Principales entreprises : La commune (450), Polyclinique St Odilon (157), Transports Moulois (139), Somab (86).

Evolution du nombre d'entreprises à Moulins





## Conclusion Générale

Le rendement moyen pour l'investissement locatif dans les villages du département de l'Allier est de 4.03% en moyenne pour les appartements et de 15.18% pour les maisons.

Quant aux villes, un rendement locatif moyen de 10.87% pour un appartement et de 6.29% pour les maisons est possible.

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

1

**MONTLUCON** : c'est la ville la plus peuplée, chef-lieu de département, vous pourrez pratiquer tous les types de locations. Attention, lors de votre étude de marché, regardez les surfaces proposées, pour certaines le marché est en train de saturer.

2

**VICHY** : la ville est collée à celle de Cusset, qui possède 12 685 habitants, ce qui permet de constituer un pôle plus attractif. Vous pouvez y envisager tout type de location (courte ou longue durée, colocation...) même si la LCD y est déjà largement développée (cure thermales).

3

**MOULINS** : Privilégiez la location classique. La LCD est déjà développée sur la ville et les villages environnants. Cependant dans Moulins ce sont quasiment que de très petites surfaces.

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