

GET
IMMOBILIER

Analyse de département





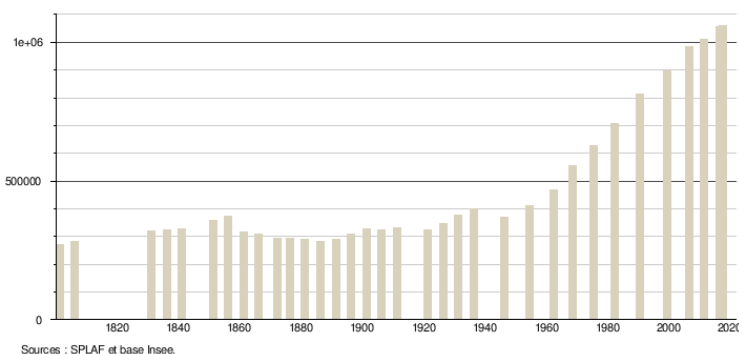
Le département en quelques mots

Le Var est un département essentiellement touristique grâce à son emplacement géographique. Il s'est orienté depuis quelques années dans les cultures de fleurs, fruits, primeurs, vin et huile d'olive. Il s'est aussi largement orienté dans le développement des énergies renouvelables.

Le département possède aussi deux centres économiques, un à Toulon et l'autre à Fréjus-Saint-Raphael, spécialisés dans les industries compétitives, les services et les hautes technologies.



Le département est desservi par trois autoroutes, dont l'A8 qui traverse le département d'est en ouest, ce qui permet de faciliter les déplacements d'une ville à une autre dans le département.



Les habitants du Var étaient au nombre de 898 441 au recensement de 1999 et de 1 058 740 au recensement de 2017. La superficie du département du Var est de 5 973 km².

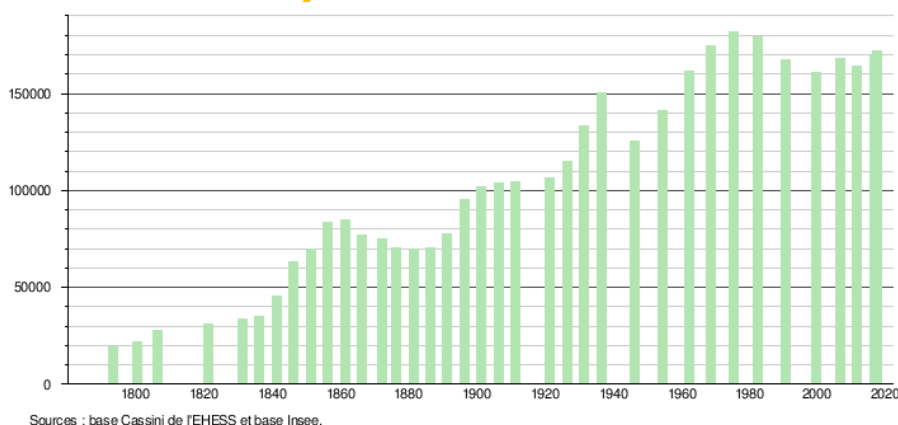
Les villes où investir dans le 83 :

Le 83 est un département où les prix de l'immobilier sont assez élevés mais où il est intéressant d'investir pour du locatif aux vues de l'évolution de la population et du tourisme.

Les villes intéressantes pour investir dans le département :

1

Toulon



Population : Toulon est une ville de 171 953 habitants au dernier recensement et qui avec son aire urbaine compte plus de 611 237 habitants, c'est une ville où il y a une population importante.



Prix de l'immobilier : Les prix au m² sont compris entre 2 000 et 3 000 € du m² ce qui en fait une ville plutôt chère mais qui reste intéressante pour du locatif car elle est dynamique. Ce n'est pas la plus rentable du département mais la demande locative est très bonne. Elle est la plus grande ville du département et où se situe la préfecture.



Axes de communication : Très bien située, la ville de Toulon se trouve à moins d'une heure de Marseille. Elle est desservie à l'est par l'A57 en direction de Nice et à l'ouest par l'A50 en direction de Marseille. Un tunnel autoroutier traverse le centre-ville.

Le réseau urbain Mistral dessert les 12 communes de l'agglomération toulonnaise, comptant 61 lignes terrestres mais aussi 6 lignes maritimes, dont 3 desservants les Iles d'Or.

Toulon bénéficie aussi d'une gare recevant les trains Grandes Lignes, d'un aéroport et d'un port.



Tourisme : La ville compte plus de 21 monuments historiques dont la plupart dans le centre-ville mais aussi de nombreux jardins et petits parcs permettant à Toulon d'être honoré de Trois Fleurs au concours des villes et villages fleuris.

Toulon compte aussi opéras, théâtres, cinémas, salles de spectacles, mais aussi des églises, des fortifications et ouvrages militaires, et d'autres monuments historiques.

L'image touristique de Toulon s'est améliorée ce dernier siècle mais elle n'est toujours pas considérée comme ville touristique.

Le sport toulonnais est dominé par son club de Rugby.



Etudiants :

-Collèges/Lycées :

| | |
|---|---|
| <p>Collèges publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • collège Django-Reinhardt ; • collège George-Sand ; • collège Marcel-Pagnol ; • collège La Marquisanne ; • collège Maurice-Genevoix ; • collège Maurice-Ravel ; • collège Peiresc ; • collège Pierre-Puget ; • collège Les Pins-d'Alep ; • collège Rouvière ⁵⁶ ; • collège Voltaire. | <p>Lycées publics d'enseignement général ou technologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lycée Bonaparte ; • lycée Dumont-d'Urville ; • lycée Rouvière. <p>Lycées privés d'enseignement général ou technologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • cours Fénelon ; • lycée Marie-France ; • cours privé Mirabeau (hors contrat) ; • institution Notre-Dame ; • cours Renaissance (hors contrat). <p>Lycées professionnels publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lycée Claret ; • lycée Georges-Cisson ; • lycée Anne-Sophie-Pic ; • lycée du Parc-Saint-Jean. <p>Lycées privés d'enseignement professionnel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lycée professionnel privé La Colette. |
|---|---|

Enseignement supérieur :

- Université de Toulon
- 2 Ecoles d'ingénieurs, l'Institut supérieur de l'électronique et du numérique et l'Ecole Seatech.
- Des classes préparatoires aux grandes écoles de filières scientifiques, économiques et littéraires.
- Ecole des beaux-arts et Ecole supérieure de commerce Kedje Business School.



Economie et emploi :

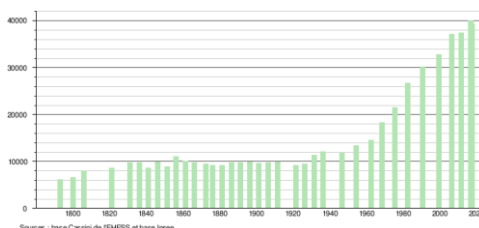
- Plusieurs hôpitaux, privés et publics
- Base navale militaire, premier port militaire de France
- Port de commerce, géré par la Chambre de commerce et d'industrie du Var
- Activité de croisières (Iles Baléares, Sicile ...)
- Aéroport de Toulon-Hyères
- Réseau de transport Mistral
- Plusieurs Radios locales



Draguignan



Population : Draguignan est une ville de 39 340 habitants au dernier recensement et qui avec son aire urbaine compte plus de 107 000 habitants, c'est une ville qui connaît une vraie hausse de sa population depuis quelques années.





Prix de l'immobilier : Les prix au m² sont compris entre 1 500 et 2 300 € du m² se qui en fait une ville intéressante pour de l'investissement locatif. Elle ne fait pas partie des plus grandes villes du département mais son prix au m² reste plus intéressant.



Axes de communication : La ville est desservie par le TGV arrivant à la gare des Arcs-Draguignan ou des navettes emmènent directement au centre-ville à 12 kilomètres. Draguignan est a mis chemin entre Toulon et Nice, et donc à 1h des deux aéroports.



Tourisme : Draguignan possède quelques lieux de cultes, des vestiges archéologiques, des maisons médiévales, de nombreux couvents. Vous y trouverez aussi des musées et théâtres.



Etudiant : La ville accueille l'Ecole supérieure du professorat et de l'éducation, une antenne de la faculté de Droit de Toulon, un institut universitaire de technologie et elle est surtout connue pour son Ecole Militaire.



Economie et emploi : La ville dispose de la Polyclinique Notre-Dame (clinique chirurgicale privée). 5 établissements pour les personnes âgées et de plusieurs centres de soins et d'une maison d'arrêt, apportant de l'emploi.

La commune dispose de deux zones industrielles commerciales :

- la zone commerciale Saint-Hermentaire ;
- la zone commerciale des Incapis.

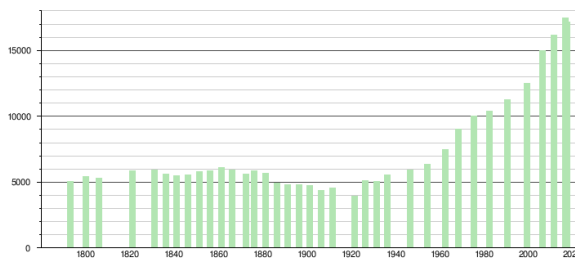


Brignoles





Population : 17 179 habitants en 2017 (INSEE) avec une aire urbaine de 100 358 habitants. Brignoles connaît une hausse de la population depuis 1960, ce qui est très intéressant en termes d'investissement locatif.



Source : base Casini de l'EHESS et base Insee.



Prix de l'immobilier : Les prix au m² sont compris entre 1 400 € et 2 000 € du m² en moyenne. Ce sont des bons prix pour faire de l'investissement locatif, les loyers sont corrects on trouve encore de la rentabilité intéressante.



Axes de communication : Brignoles a une très bonne position stratégique, la ville est desservie par deux axes majeurs, l'autoroute A8 et la route nationale 7. Elle se trouve à moins d'une heure de Marseille, Aix-en-Provence et Toulon, et à 1h15 de Nice, elle a donc 3 aéroports à proximités plus de nombreuses gares.

La ville bénéficie aussi d'une rocade d'environ 4 kms qui permet d'éviter le centre-ville en contournant la ville par le nord.



Tourisme : Brignoles accueille chaque année en Aout pendant 3 jours les Journées Médiévales où l'on trouve spectacles de rue, artisans et tavernes. On y trouve un certain nombre de vestiges (dolmens des Adrets et de l'Amaron, des chapelles et abbaye), le golf de Barbaroux (classé parmi les quarante meilleurs parcours européens), l'hôtel de Claviers qui a été restauré et qui accueille aujourd'hui de nombreuses expositions d'art.



Etudiant : Brignoles a des établissements scolaires allant de la maternelle au lycée.



Economie et emploi : Grâce à sa position stratégique, Brignoles dispose de nombreuses plateformes logistiques (grande distribution et transporteurs routiers). On y retrouve aussi l'Antenne de la Chambre de commerce et d'industrie du Var et la Foire créée par la Société d'Agriculture de Brignoles. L'agriculture quant à elle s'est orientée dans la Viticulture. L'Office de Tourisme de La Provence Verte et la fonction publique restent des employeurs importants dans cette sous-préfecture.



Conclusion :

Le département du Var reste un département coûteux au m² pour de l'investissement. Si vous souhaitez vraiment rester dans ce département, il sera plus rentable de vous diriger dans les villes comme Brignoles ou Draguignan, moins chères et avec quand même une population assez importante.

La situation géographique est sympa mais il va falloir faire de bonnes affaires pour augmenter au mieux la rentabilité dans ce secteur, il n'y aura par contre aucun problème à remplir vos appartements.

Toulon, c'est une ville sans risque pour investir PEU IMPORTE LE TYPE DE LOCATION. La courte durée, la colocation, la location meublée normale et étudiante tous les marchés sont très présents, mais attention les prix restent élevés.

Draguignan : ville où nous retrouvons un certain nombre d'étudiants et qui reste plus abordable à l'achat que Toulon. Elle est aussi plutôt dynamique en termes d'emplois. L'investissement locatif peut-être intéressant soit pour des courtes durées (étudiants) soit pour des immeubles de rapport classiques.

Brignoles : Ville très peu étudiante mais idéalement située. Les prix sont bien plus abordables que dans les deux villes précédentes et pour autant le nombre d'habitants reste intéressant pour de l'investissement locatif, idéal pour des immeubles de rapport classique.



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