

# GET

---

## IMMOBILIER



### Analyse de département



Le département de la Seine-Maritime appartient à la région de la Haute-Normandie, il est frontalier des départements de l'Oise, de l'Eure et de la Somme. Les habitants de la Seine Maritime étaient au nombre de 1 254 378 au recensement de 2017, ce qui en fait le 1<sup>er</sup> département normand et le 15<sup>ème</sup> département français le plus peuplé. La superficie du département est de 6 227,57 km<sup>2</sup>. La densité de population du département est de 198,14 habitants par km<sup>2</sup>. La préfecture est Rouen.



**Les villes où investir dans le 76**

Le département accueille chaque année plus de 2.5 millions de touristes. Les trois principaux sites touristiques sont Rouen, Dieppe et Fécamp. Le marché de l'immobilier à Rouen est assez élevé, le prix au m<sup>2</sup> dépasse les 2100 €. Il est donc difficile de trouver des biens rentables.

**Alors où investir ?**

Le département de la Seine-Maritime peut offrir de belles opportunités dans certaines villes. Nous allons en analyser 3 : Havre, Dieppe et Gournay-en-Bray.

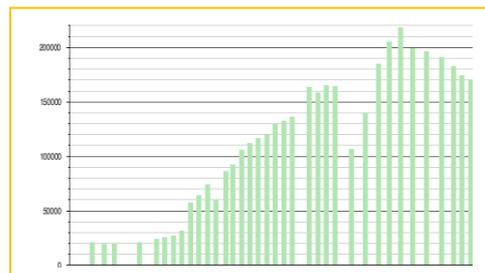
# 1- Le Havre



**Population : 170 147 habitants** (INSEE 2017).



**Prix de l'immobilier**



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1718 €**  
de 1192 € à 2 457 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**1879 €**  
de 1409 € à 2 818 €

Indice de confiance ●●●●●

## Axes de communication



L'autoroute A131 (E05) relie Le Havre à l'A13 (autoroute de Normandie) par le pont de Tancarville. Ainsi la ville se situe à 1 heure de Rouen et 1 heure 30 de l'Île-de-France. Elle est aussi reliée à Caen en 1 heure et à Amiens en 2 heures par l'autoroute. L'agglomération dispose de l'aéroport du Havre-Octeville. Elle détient un réseau de transports en commun assez dense. « Lia » est le réseau de transports urbains (16 lignes urbaines quotidiennes, 2 lignes de tramway et 2 lignes de bus nocturnes). La gare du Havre, terminus de la ligne de Paris-Saint-Lazare, dispose d'un TGV quotidien. Il relie la ville à Marseille en desservant les gares de Rouen, Avignon, Aix-en-Provence, la gare Saint-Charles...



## Tourisme

La ville est organisée autour de deux grands pôles culturels, le centre-ville et le quartier de l'Eure ainsi que le port. Elle organise chaque année de nombreux événements comme le Festival Rock et musiques actuelles, le Salon Polar à la plage, le Festival Dixie Days, la Fête de la mer... Vous y trouverez aussi l'Eglise Saint-Joseph, une tour lanterne de 110 mètres de haut. Bien d'autres choses à voir (musée de l'armateur, l'espace Oscar-Niemeyer...). La ville est connue nationalement grâce à ses clubs sportifs. Le Havre offre de nombreuses activités : Courses hippiques, excursions en bord de mer, club nautique, vélo maritime...



## Etudiants

**Dans l'enseignement secondaire** : 16 collèges dont 4 privés, 6 lycées d'enseignement général dont 1 privé et 11 lycées professionnels dont 3 privés .

**Enseignement supérieur** : Ecole nationale supérieur maritime (Officiers de première classe de la Marine Marchande), Université du Havre (Institut universitaire de technologie, Institut supérieur d'études logistiques), Institut d'études politiques de Paris, IFSI, Ecole de management de Normandie, Ecole nationale supérieure du pétrole et des moteurs, Ecole supérieure d'Art et Design et un conservatoire.



## Economie et emploi

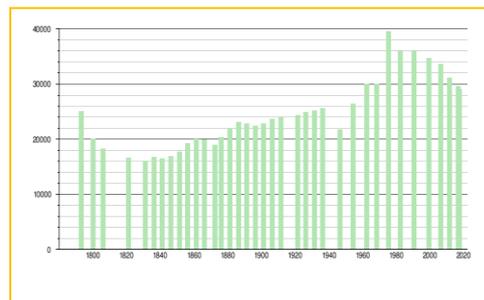
	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1 221	100,0	952	78,0
Industrie	40	3,3	28	70,0
Construction	86	7,0	60	69,8
Commerce, transport, hébergement et restauration	530	43,4	423	79,8
Services marchands aux entreprises	327	26,8	239	73,1
Services marchands aux particuliers	238	19,5	202	84,9

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Manutention National Nord MTM (+947), Société de Négoce de Normandie (+791), SARL Le Baillif Couverture (+776)

## 2 – Dieppe



**Population : 29 080 habitants** (INSEE 2017).



**Prix de l'immobilier**



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**1635 €**

de 1064 € à 2 404 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**1714 €**

de 1116 € à 2 520 €

Indice de confiance ●●●●●



**Axes de communication**

Dieppe se trouve à 55min de Rouen, 1h30 d'Amiens et du Havre ainsi que 2h30 de Paris. Les autoroutes A13, A150 et A151 desservent la ville. L'aérodrome de Dieppe-Saint Aubin se situe à 4 km du centre-ville et des plages. La gare de Dieppe est une gare SNCF, desservie par des TGV et des TER. L'agglomération est desservie par un réseau de transport urbain desservant les quartiers périphériques et les communes (Arques-la-Bataille, Hautot-sur-Mer, Martin-Eglise, Rouxmesnil-Bouteilles et Saint-Aubin-sur-Scie).



**Tourisme**

Dieppe est surnommée « la ville aux quatre ports » dont le port de commerce, le port de pêche, le ferry/port Transmanche et le port de Plaisance. Le centre-ville comprend tout le front de mer, le quartier Saint-Jacques, le quai Henri IV, la Grande Rue, le quartier du bout du quai et l'ex Bassin Bérgny. La ville possède de nombreux sites touristiques notamment le Château/musée de Dieppe, plusieurs églises et Chapelles, dont l'Eglise Saint-Jacques et la Chapelle Notre Dame de Bonsecours.



**Etudiants**

**Dans l'enseignement secondaire** : 5 collèges dont 1 privé, 5 lycées dont 1 professionnel et 1 technologique.

**Enseignement supérieur** : Institut de formation en soins infirmiers (IFSI), Bac +2 au lycée Pablo-Neruda et au lycée professionnel Emulation dieppoise.



**Economie et emploi**

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelle	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	201	100,0	144	71,
Industrie	9	4,5	6	66,
Construction	18	9,0	12	66,
Commerce, transport, hébergement et restauration	70	34,8	40	57,
Services marchands aux entreprises	58	28,9	44	75,
Services marchands aux particuliers	46	22,9	42	91,

Dieppe est une ville où le taux de chômage est en baisse.

Principales entreprises : DFDS Seaways (+900), Seim Laquage (+80), Adéquat 196 (+45), Transdev Urbain Dieppe-Sud (+40), etc.

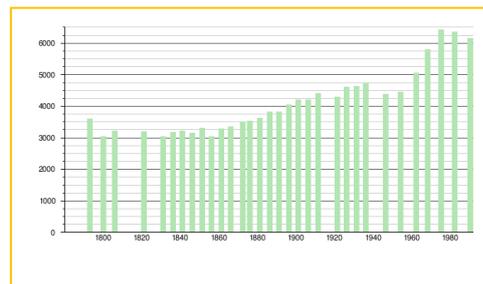
## 3 – Gournay-en-Bray



**Population :** 6 072 habitants (INSEE 2017).



**Prix de l'immobilier**



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

**1463 €**

de 785 € à 1963 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

**1371 €**

de 735 € à 1839 €

Indice de confiance ●●●●●



**Axes de communication**

Gournay-en-Bray se trouve à 35min de Beauvais, à 55 min au de Rouen, à 1h15 d'Amiens et à 1h55 de Paris. Vous avez l'aéroport de Paris-Beauvais à seulement 40min. La ville est desservie par la gare de Gournay-Ferrières situé sur la ligne Paris à Dieppe.



**Tourisme**

Vous trouverez à Gournay-en-Bray l'Abbaye de fontaine-Guerard, de nombreuses expositions, fêtes et concerts y sont organisés. L'avenue Verte London-Paris traverse la ville, celui-ci est un des grands itinéraires cyclotouristiques européens. De nombreux loisirs notamment plusieurs centres équestres, musées, ateliers de poterie, randonnées...



**Etudiants**

**Enseignement secondaire :** 2 collèges dont 1 privé, il n'y a qu'un lycée professionnel privé à Gournay-en-Bray, les élèves se rendent à Beauvais en Bus.



**Economie et emploi**

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	26	100,0	15	57,7
Industrie	1	3,8	1	100,0
Construction	2	7,7	1	50,0
Commerce, transport, hébergement et restauration	10	38,5	5	50,0
Services marchands aux entreprises	8	30,8	4	50,0
Services marchands aux particuliers	5	19,2	4	80,0

Principales entreprises : HRC SARL (+45), Tramico (+30), Dinel (+25) etc.



## Conclusion Générale

La Seine-Maritime est un département intéressant par son attrait touristique ! Après l'analyse de ces trois villes découvrez notre classement...

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

**DIEPPE** : Pas d'a priori, si même Dieppe accueille les ménages aux revenus les plus modeste du département, la ville reste très intéressante. Elle fait partie des villes les plus touristiques de la région. Son prix au m2 est attractif. Le marché de la location sera sans difficulté notamment pour la location saisonnière.

**LE HAVRE** : Ville à valeur sûre : étudiante, touristique et demande locative forte. Le prix au m2 reste avantageux. Vous pourrez y faire de la location nue, meublée ou de courte durée aisément.

**GOURNAY-EN-BRAY** : Le marché sera simple au vu du prix au m2 est reste plus intéressant que les deux villes précédentes. Vous êtes à 35mn de Beauvais, vous pourrez bénéficier de l'attrait économique de cette ville. Tout type de location peut être envisagé.



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