

GET

IMMOBILIER



Analyse de département





Le département de l'Ille et Vilaine appartient à la région Bretagne. Les habitants de l'Ille et Vilaine étaient au nombre de 1 051 779 au recensement de 2016. La superficie du département est de 6 775 km². La densité de population du département est de 156habitants par km². La préfecture est Rennes.



Les villes où investir dans le 35

Rennes, chef-lieu, est située au centre du département de l'Ille et Vilaine. Avec 216 268 habitants, c'est la ville la plus peuplée de la région Bretagne et la 8^{ème} ville universitaire de France. Elle est aussi labellisée ville d'art et d'histoire et a conservé un important patrimoine médiéval et classique au sein de son centre historique.

Rennes est aussi une ville où il très difficile de faire de l'investissement immobilier RENTABLE, le prix au m² est à plus de 3000€ !

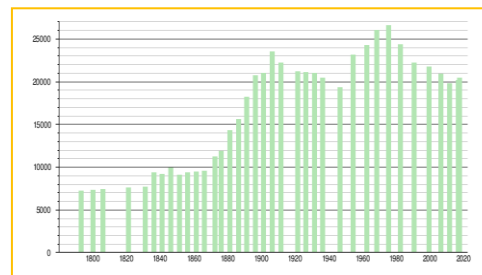
Alors où investir ?

Le département de l'Ille et Vilaine offre tout de même de belles opportunités dans certaines villes. Nous allons en analyser 3 : Fougères, Vitré et Janzé.

1- Fougères



Population : 20 194 habitants (INSEE 2016), chiffre stable depuis 2011.



Prix de l'immobilier


 APPARTEMENT
 Prix m2 moyen
1333 €
 de 731 € à 1788 €
 Indice de confiance ●●●●


 MAISON
 Prix m2 moyen
1496 €
 de 821 € à 2 007 €
 Indice de confiance ●●●●



Axes de communication

Fougères se trouve au nord-est de Rennes, à 40min par l'A84. Vous pouvez aussi vous rendre au Mont-Saint-Michel en 1h et à Saint-Malo en 1h10. La ville de Fougères est desservie par l'autoroute des Estuaires (A84), qui relie Caen à Rennes. La ville est aussi traversée par la Nationale 12 d'Est en Ouest. L'aéroport de Rennes se trouve à 45min. Le réseau de bus « SURF » est composé de 6 lignes, le lieu de correspondance se trouvant place Carnot. La ville est aussi desservie par le réseau interurbain Illeloo.



Tourisme

Fougères est classée ville d'art et d'histoire depuis 1985, elle abrite 24 monuments historiques et 87 bâtiments inventoriés. Vous pourrez visiter le château, la porte Notre-Dame, le beffroi, la cristallerie... La ville a aussi le label Tourisme & Handicap. Fougères bénéficie aussi d'un théâtre, l'un des derniers « à l'italienne », du musée Emmanuel-de-la-Villéon et d'un cinéma. Plusieurs églises sont classées ou inscrites aux monuments historiques. Plusieurs parcs et jardins se trouvent à Fougères, dont le jardin public, surplombant le château et le quartier médiéval. Vous trouverez aussi tout ce qu'il faut comme équipements sportifs.



Etudiants

Dans l'enseignement secondaire : 4 collèges dont 2 privés, 5 lycées dont 2 professionnels et 1 agricole.

Enseignement supérieur : IFSI, Ecole d'audioprothèse, Ecole supérieure d'optique, Ecole de haute horlogerie, Institut de formation de la CCI.



Economie et emploi

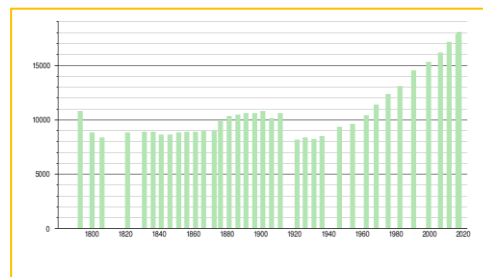
	Nombre	%
Ensemble	1 112	100,0
Industrie	83	7,5
Construction	73	6,6
Commerce, transport, hébergement et restauration	383	34,4
Services marchands aux entreprises	266	23,9
Services marchands aux particuliers	307	27,6

Les entreprises déclarant le plus de salariés sont : Carl Zeiss Vision France (+300), Transports Gelin (+300), April Partenaires (+150), centre hospitalier (+1500).

2 – Vitré



Population : 17 884 habitants (INSEE 2016) avec un maintien de sa population de **depuis 2011**.



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

2 023 €

de 1113 € à 2 461 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen

2 024 €

de 1114 € à 2 462 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Vitré se situe à mi-chemin entre Rennes et Laval, à 40min de chacune d'elles. On peut aussi rejoindre Fougères en 30min et Le Mans en 1h30. Le réseau de bus, « vit'o Bus », dessert gratuitement les quartiers de Vitré avec 3 lignes, d'autres lignes vous permettent aussi de rejoindre les communes voisines, dont celle avec « Illenoo » qui fait la liaison entre Fougères et Vitré. Le « pays » de Vitré est également traversé par la voie express Paris-Brest. La Gare de Vitré est située sur l'axe de Paris-Montparnasse à Brest, permettant de se rendre en moins de 2h à Paris ou en 3h à Brest.



Tourisme

Vitré est une ville étape du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle, de Saint-Jean-d'Angély au Mont-Saint-Michel. Vous avez aussi un sentier qui rejoint Vitré à Saint-Nazaire « sentier de grande randonnée 34 ». L'ancienne voie ferrée a été transformé en voie verte, allant de Vitré à Moutiers. La ville possède plusieurs salles de concert et de spectacles ainsi que plusieurs musées, dont celui du château de Vitré. La ville a obtenu plusieurs labels comme celui du « plus beaux détour de France ». Elle accueille le plus grand carnaval de Bretagne « carnaval des gais lurons » ainsi que plusieurs festivals comme le festival de l'imaginaire ou le festival « les Sportivales ».



Etudiants

Dans l'enseignement secondaire : 4 collèges dont 2 privés, 4 lycées dont 1 professionnel et 1 agricole.

Enseignement supérieur : BTS Assistant direction, Communication des entreprises, Electronique, Commerce...



Economie et emploi

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	131	100,0	84	64,1
Industrie	12	9,2	5	41,7
Construction	6	4,6	2	33,3
Commerce, transport, hébergement et restauration	27	20,6	15	55,6
Services marchands aux entreprises	44	33,6	24	54,5
Services marchands aux particuliers	42	32,1	38	90,5

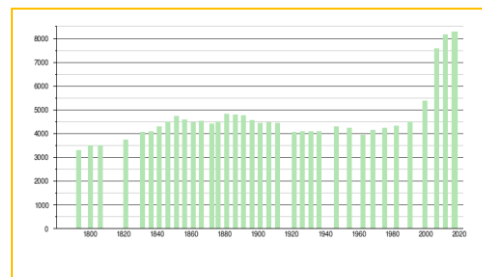
Vitré est une ville où le taux de chômage est très faible.

Principales entreprises : Société Vitréenne d'abattage (+2000), BCM Cosmétique (+250), Société laitière de Vitré (+250), Entreprise Texier (+100), Les Délices du Valpléssis (+150) etc.

3 – Janzé



Population : 8 287 habitants (INSEE 2016) avec une légère augmentation de sa population de **depuis 2011**.



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
1869 €
de 1112 € à 2 182 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1749 €
de 1040 € à 2 042 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Janzé se trouve à 30min au Sud-Est de Rennes, à 30 min au Sud-Ouest de Vitré et à 1h20 d'Angers. Vous avez l'aéroport de Rennes à seulement 25min. La gare de Janzé est desservie par les TER Bretagne qui circulent entre Rennes et Châteaubriant, vous pouvez rejoindre Rennes en 30min avec un direct.



Tourisme

Vous trouverez à Janzé le Menhir dit de la Pierre des Fées, classé monument historique en 1963, le Château de la Jaroussaye et le Château de la Tullaye.



Etudiants

Enseignement secondaire : 2 collèges dont 1 privé, il n'y a pas de lycée à Janzé, les élèves se rendent à Rennes en Bus.

Economie et emploi



	Nombre	%
Ensemble	419	100,0
Industrie	35	8,4
Construction	46	11,0
Commerce, transport, hébergement et restauration	117	27,9
Services marchands aux entreprises	111	26,5
Services marchands aux particuliers	110	26,3

Principales entreprises : Saviel France (+500), Conseils Compétences Productions Animale (+100), les Fermiers de Janzé etc. Taux de chômage plus faible que la moyenne nationale.



Conclusion Générale

L'Ille et Vilaine 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 !

FOUGERES : Ville très intéressante par son prix au m² et où la demande locative est forte. Vous pourrez y faire TOUT TYPE de location.

VITRE : Son prix au m² est plus élevé qu'à Fougères mais il reste plus intéressant que dans la plupart des autres villes voisines. Vitre offre la possibilité de faire TOUT type de location, la demande est y très bonne et vous est proche de Rennes !

JANZE : Le prix au m² est là aussi très correct, il n'y aura aucun problème pour faire de la location simple ou meublée et même de la LDC car vous êtes à moins de 30min de Rennes. Le marché y sera en règle générale plus simple que sur les deux villes précédentes.



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