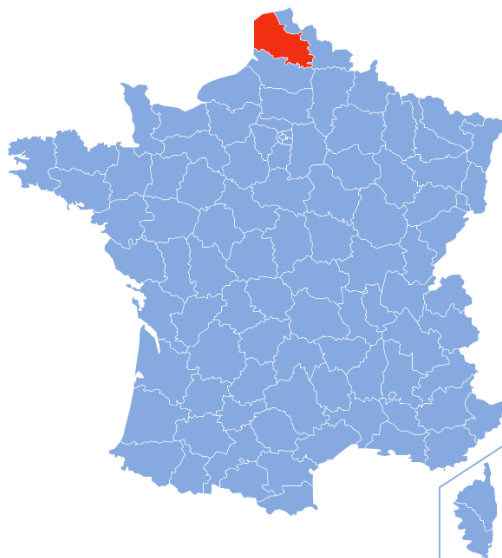


GET

IMMOBILIER



Analyse de département



Pas-de-Calais
Le Département



Le département **du Pas de Calais** a été créé en 1790, en fusionnant une partie de la province de Picardie avec l'Artois.

Avec 6 671 km², c'est le **29^e département de France par sa superficie** et le **7^e par sa population** avec 1 468 018 au recensement de 2017.

Département limitrophe du Nord et de la Somme, le Pas de Calais regroupe les territoires les plus proches du Royaume-Uni, notamment le Cap Gris-Nez. La mer du Nord et la Manche bordent le littoral de la côte d'Opale sur environ 100 kms.

Le littoral alterne entre stations balnéaires avec architecture typique anglo-normande et sites naturels (caps, dunes, plages...). Le bassin minier, situé autour de Béthune et Lens et qui se prolonge dans le département du Nord vers Douai, garde des traces importantes d'un passé ouvrier.

Le département est traversé par plusieurs autoroutes (A1, A16, A21, A26), plus de nombreuses routes départementales importantes. De nombreuses gares et réseaux d'autobus sont aussi présents dans le département. Sans oublier l'Angleterre accessible rapidement en bateau ou par le tunnel sous la Manche !



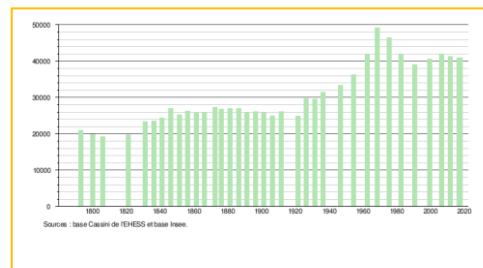
Les villes où investir dans le 62

Le 62 est un des départements les plus peuplés et les plus urbanisés de France, sans avoir de très grandes villes. Le prix de l'immobilier reste en plus très abordable, c'est un département où l'investissement est intéressant. Nous allons analyser 3 villes : Arras, Béthune et Boulogne sur Mer.

1- Arras



Population : 40 883 habitants (INSEE 2016) soit une diminution de la population de **0.2% depuis 2006**.



Prix de l'immobilier



Axes de communication

Arras est située au croisement de deux autoroutes, l'A1 (Paris-Lille) et l'A26 (Calais-Troyes), elle est également au centre d'un grand nombre de routes départementales et nationales. Arras est à 45min de Lille, 2h de Paris, 1h de Calais. Elle est également bien desservie par sa gare SNCF, avec des liaisons vers des grandes villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Marseille...). On peut être à Paris en 1h. L'aéroport le plus proche est à Lille, soit à 45min.



Tourisme

Arras est classée ville d'Art et d'Histoire, elle est la 7ième ville de France en nombre de monuments historiques. Les 2 places principales de la ville ont leurs façades classées aux monuments historiques. Le tourisme joue un rôle très important dans la ville, apportant de nombreuses créations d'emplois depuis 10 ans. Les Britanniques, les Allemands, les Belges et les Néerlandais arpentent les ruelles médiévales et les nombreux édifices de la ville toute l'année. Arras accueille depuis plusieurs années le Main Square Festival drainant beaucoup de festivaliers.

Etudiants



Enseignement secondaire : 2 collèges privés, 1 lycées privé.

Enseignement supérieur : Arras est le siège de l'université d'Artois, on y trouve aussi une ESPE (formation des enseignants du primaire et secondaire), une école supérieure des métiers d'Art (Esmaa), une école privée des sciences informatiques (EPSI), le centre des études supérieures industrielles (CESI), un institut régional de travail social et une école d'infirmière.



Economie et emploi

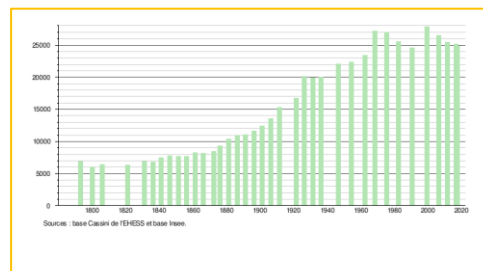
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	1 404	23,9 %
Activités des autres organisations associatives	461	7,8 %
Autres activités pour la santé humaine	267	4,5 %
Activité des médecins et des dentistes	234	4,0 %
Restaurants et services de restauration mobile	197	3,3 %

Taux de chômage 7,5%

2 - Béthune



Population : 25 186 habitants (INSEE 2016) avec une très légère baisse de sa population depuis 2006.



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
1430 €
de 887 € à 2 089 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1357 €
de 842 € à 1983 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Béthune est desservie par l'A26 (Troyes-Calais) et par le canal à grand gabarit Dunkerque-Escaut pour le transport du fret.

La ville est à 45min de Lille, 1h de Calais et 1h de Dunkerque.

L'aéroport le plus proche est à Lille (40kms). Béthune est située à l'intersection de deux voies ferrées, dont celle Arras-Dunkerque, permettant d'être à Paris en 1h20. Le TER permet aussi à la ville d'être directement reliée à Lille.



Tourisme

La ville compte 18 monuments et lieux à son patrimoine, dont la Grand-Place qui est la place principale de Béthune, la rue Grosse-Tête, l'Hôtel de ville, l'ancienne tour Saint-Ignace et le Beffroi.

Etudiants



Enseignement secondaire : 4 établissements privés

Enseignement supérieur : l'Institut universitaire de technologie (IUT) et la Facultés des Sciences appliquées.



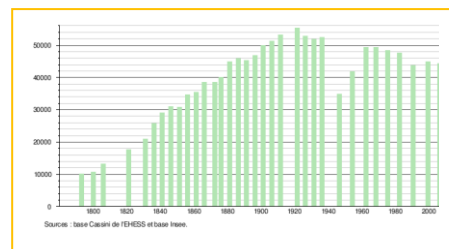
Economie et emploi

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	1 047	27,5 %
Activités des autres organisations associatives	249	6,5 %
Autres activités pour la santé humaine	177	4,6 %
Activité des médecins et des dentistes	163	4,3 %
Autres commerces de détail en magasin spécialisé	124	3,3 %

3 - Boulogne-sur-Mer



Population : 41 669 habitants (INSEE 2016), en légère baisse depuis 2006 mais elle reste quand même une ville de plus de 40 000 habitants.



Prix de l'immobilier


Prix m2 moyen
1332 €
 de 821 € à 1863 €
 APPARTEMENT
 Indice de confiance ●●●●●


Prix m2 moyen
1490 €
 de 919 € à 2 084 €
 MAISON
 Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Boulogne-sur-Mer est reliée à l'A16 qui lie la région parisienne à la frontière avec la Belgique. Elle est également sur le trajet de plusieurs routes départementales et nationales dont la Nationale 42, voie express permettant de rejoindre rapidement Saint-Omer et l'A26. 2h de Canterbury. La ville est à 30min de Calais, 45min de Saint-Omer et 1h de Dunkerque.

La ville compte 2 gares, permettant de rejoindre Paris, Lille, Amiens ou Calais. Les lignes de bus du réseau Marinéo assurent les déplacements dans l'agglomération et vers les autres communes du Boulonnais.



Tourisme

Les plages, la digue Carnot qui s'avance dans la mer sur 3 kms et le phare de Boulogne attirent beaucoup de touristes Français, Belges et Anglais, ainsi que des pêcheurs de loisir. Le plus gros site touristique de la région, Nausicaa, est un centre de découverte de l'environnement marin, constitué d'un des plus grands aquariums publics d'Europe. La ville fortifiée a gardé tout son charme et abrite de nombreux monuments historiques (Basilique Notre-Dame, Château d'Aumont, Beffroi...). Pendant la période estivale, un petit train routier touristique relie la plage de la ville fortifiée en passant par le centre-ville. La ville offre aussi beaucoup de Festivals tout au long de l'année.

Etudiants



Enseignement secondaire : beaucoup de collèges, 5 lycées publics et 3 privés.

Enseignement supérieur : 2 centres universitaires, Saint-Louis et le Musée, accueillant une partie de l'université du Littoral Côte d'Opale. Plusieurs formations proposées à Boulogne : STAPS, Lettres, Droit, Histoire, Santé, filière halieutique et le monde marin. Le centre de formation aux métiers de la santé (à côté de l'hôpital) propose une formation en soins infirmiers (IFSI), aides-soignants (IFAS), en dentaire ainsi qu'en enseignement. L'Université d'été de Boulogne fait découvrir aux étudiants étrangers la région, sa culture et ses traditions.



Economie et emploi

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	1 182	25,2 %
Activités des autres organisations associatives	323	6,9 %
Autres activités pour la santé humaine	208	4,4 %
Activités combinées de soutien lié aux bâtiments	167	3,6 %
Commerce de détail sur éventaires et marchés	161	3,4 %



Conclusion Générale

Le Pas-de-Calais est un département très bien situé, avec des prix qui restent très abordables même dans les villes touristiques. La population du département reste très importante malgré la légère baisse.

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

Boulogne-sur-Mer : Ville touristique, industrielle et étudiante de plus de 40 000 habitants, avec un prix au m² très abordable, c'est un investissement rentable avec TOUT type de location (location étudiante, location de courte durée, location classique).

Arras : touristique et étudiante, le prix au m² est intéressant. Idéal pour des immeubles de rapport classique (location étudiante) également pour de la location de courte durée.

Béthune : moins touristique que les deux précédentes mais avec un prix au m² qui reste intéressant. Le nombre d'habitants permet d'assurer un investissement pour de la location de longue durée ou étudiante.



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