

GET

IMMOBILIER



Analyse de département





Le département de **Seine-et-Marne** est un département français de la région Île-de-France. Il tire son nom du fleuve Seine et de la rivière Marne. L'Insee et la Poste lui attribuent le code 77. Sa population en 2018, selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), est de 1 429 392 habitants. Ses habitants sont les Seine-et-Marnais. Le département est composé de 5 arrondissements , 43 cantons et 514 communes.



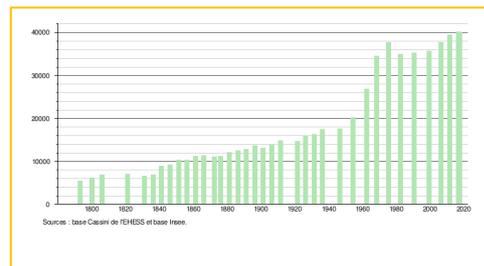
Les villes où investir dans le 77

Le 77 est un département où les prix de l'immobilier sont assez élevés du fait de sa proximité avec la Capitale. Ainsi, il ne fait pas hésiter à investir dans des villes dortoirs afin de s'extirper de l'agitation Parisienne. Nous allons analyser 3 villes : Melun, Provins et Montereau-Fault-Yonne.

1- Melun



Population : 40 228 habitants (INSEE 2016) soit une augmentation de la population de **6.81% depuis 2006**.



Prix de l'immobilier



MAISON

Prix m2 moyen
2 317 €
de 1435 € à 3 373 €

Indice de confiance ●●●●●



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
2 484 €
de 1429 € à 3 758 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Melun est située à 41 km au sud-est de Paris (27 min en train à destination de la Gare de Lyon), à 22 min d'Essonne et 20 min de Fontainebleau et un accès rapide l'autoroute A5 (à 8 min). 3 départementales desservent la ville.



Tourisme

La ville ressource de nombreux sites historiques : la Collégiale Notre-Dame de Melun (fondée au xie siècle), le centre de détention de Melun, la Prieuré Saint-Sauveur, le Four gallo, le Jardin botanique, l'Ancienne poste... pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter le site de l'office du tourisme.

Etudiants



Dans l'enseignement secondaire : 6 collèges dont 2 privés, 4 lycées dont 1 privé.

Enseignement supérieur : un institut de droit et d'économie, 4 antennes universitaires et également la ville abrite 1 antenne de l'Ecole nationale de l'aviation civile.



Economie et emploi

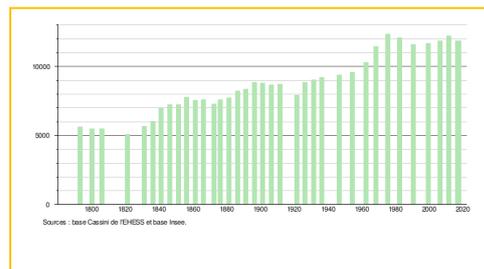
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	812	15,4 %
Activités des autres organisations associatives	361	6,8 %
Activité des médecins et des dentistes	227	4,3 %
Autres activités pour la santé humaine	198	3,8 %
Autres services personnels	190	3,6 %

Le taux de chômage est de 7%

2 - Provins



Population : 11 859 habitants (INSEE 2016) avec un maintien de sa population depuis 1990.



Prix de l'immobilier



MAISON

Prix m2 moyen

1763 €

de 876 € à 3194 €

Indice de confiance ●●●●●



APPARTEMENT

Prix m2 moyen

2232 €

de 1340 € à 3456 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Transports routiers et autoroutiers : Provins est situé à 39 min de l'autoroute A5, à 1h10 de Paris et de Troyes, 49 min de Melun et 39 min de Montereau-Fault-Yonne. 2 Départementales alimentent la ville. **Transports ferroviaires** : 2 gares.

Transports urbains et péri-urbains : le réseau de bus Probus dessert la ville ainsi que 3 gares routières.



Tourisme

La ville est inscrite **au patrimoine mondial de l'Humanité** depuis 2001. Provins est célèbre pour ses fortifications médiévales entourant la ville, les souterrains, la grange aux dîmes est une maison de marchand du XIIe siècle, la maison romane : sûrement la plus ancienne maison de Provins, elle abrite le musée du Provinois, la Tour Notre-Dame-du-Val, rue Vieille Notre-Dame (1544), l'Hostellerie de la Croix d'Or : la plus vieille hostellerie de France, l'Hôtel du Vauluisant, les Vieux bains, le Caveau du Saint-Esprit, la chapelle comtale de Provins. La ville regorge d'un fort patrimoine culturel et gastronomique.

Etudiants



Dans l'enseignement secondaire : Le Lycée Les Pannevelles (filières professionnelle, technologique et générale) est également lycée des métiers du bâtiment et des travaux publics.

Enseignement supérieur : Un enseignement supérieur lié au secteur touristique est aussi présent grâce au CFA UTEC Provins64, géré par la CCI du département de Seine-et-Marne. Ce CFA est lié à l'Université Marne-la-Vallée et certaines classes occupent des salles dans le Couvent des Cordelières.



Economie et emploi

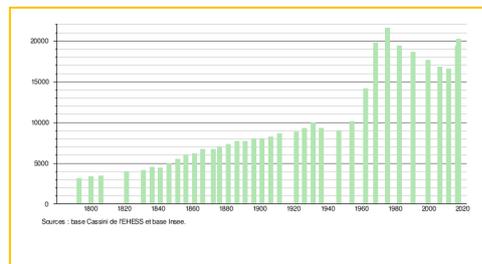
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	399	24,4 %
Activités des autres organisations associatives	105	6,4 %
Autres activités pour la santé humaine	88	5,4 %
Autres commerces de détail en magasin spécialisé	60	3,7 %
Activité des médecins et des dentistes	60	3,7 %

Le taux de chômage est de 7.90%

3 - Montereau-Fault-Yonne



Population : 19 361 habitants (INSEE 2016) soit une hausse de la population de **15,46%** depuis 2006.



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
1990 €
de 989 € à 3 002 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1633 €
de 954 € à 2 491 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ligne à Grande Vitesse Sud-Est, l'autoroute A5 et la route nationale 6 (maintenant route départementale 606), passent à proximité de Montereau. La ligne de fret Flamboin - Montereau a été réhabilitée en 2012 pour le transport de granulats. Le réseau de bus urbain SiYonne circule dans Montereau et la relie aux autres communes du canton. La commune est desservie par la gare de Montereau sur la ligne Paris - Montereau - Laroche - Migennes (TER, TGV). Le port fluvial de Montereau-Fault-Yonne est un port industriel de trente-trois hectares. Montereau Fault Yonne est à 1h14 de Paris, 1h09 de Troyes et 34 min de Sens.



Tourisme

Que visiter ? Le prieuré Saint-Martin : fondé en 908 sur le coteau est de la colline de Surville, la collégiale Notre-Dame-et-Saint-Loup, ;l'hospice de la Charité, la statue équestre de Napoléon Ier, le musée de la, le quartier de Surville, la réserve naturelle régionale de la colline Saint Martin et des Rougeaux, les Pseudo-menhirs du Bas des Sept Grés, le vieux, les caves Saint-Nicolas ainsi que la Mosquée El Mouhcinine de Montereau-Fault-Yonne.

Etudiants



Enseignement secondaire : 2 lycées (Lycée André-Malraux, Lycée Flora-Tristan).
Enseignements supérieurs : La Digitale Académie, Campus Numérique de Montereau

Economie et emploi



Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	354	17,6 %
Activités des autres organisations associatives	126	6,3 %
Restaurants et services de restauration mobile	87	4,3 %
Autres activités pour la santé humaine	80	4,0 %
Autres services personnels	78	3,9 %

Le taux de chômage est de 11%



Conclusion Générale

Le département de la Seine et Marne est le plus grand département de l'Île de France où il peut être opportun d'investir pour sortir de l'agitation Parisienne afin de rechercher une solution de rentabilité immobilière.

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

Montereau Fault Yonne : Ville touristique, la rentabilité est présente par rapport au prix du m2 et la demande diversifiée (location étudiante, location de courte durée, location classique).

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

Melun : c'est une ville pour investir PEU IMPORTE LE TYPE DE LOCATION. La courte durée, la colocation, la location meublé normal et étudiante tous les marchés sont très présents.



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