

ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

GET

IMMOBILIER

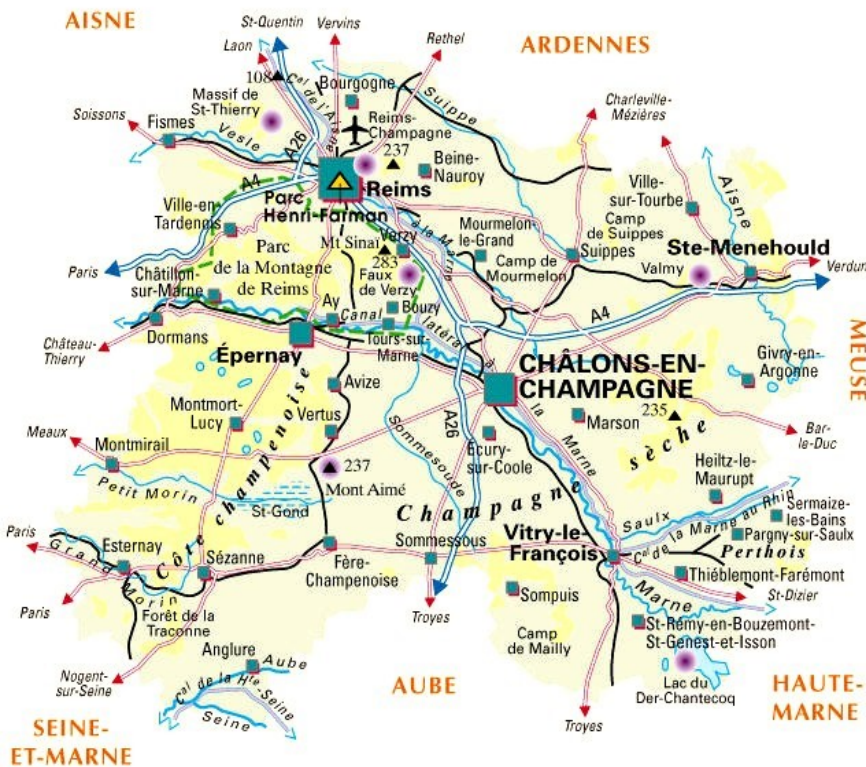


Quelques mots sur le département

Le département de la Marne (51) appartient à la région Grand Est. Il est limitrophe de 6 départements : les Ardennes, la Meuse, la Haute-Marne, l'Aube et la Seine-et-Marne et l'Aine.

Au dernier recensement en 2017, la Sarthe comptait 567 462 habitants répartis sur 8 169 km². La densité de population est de 69 hab/km². La préfecture est Châlons-en-Champagne.

La Marne présente plusieurs atouts : situation géographique stratégique, services diversifiés et patrimoine exceptionnel. Bien connue pour son champagne, la Marne pétille avant tout de talents. La population est jeune et dynamique et dispose d'un réseau de formations supérieures de haut niveau.



Les villes où investir

La Marne est un département très intéressant pour investir. Le secteur immobilier y était assez simple, mais se complique de plus en plus notamment sur les 2 villes principales.

Alors où investir ?

Le département de la Marne offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :



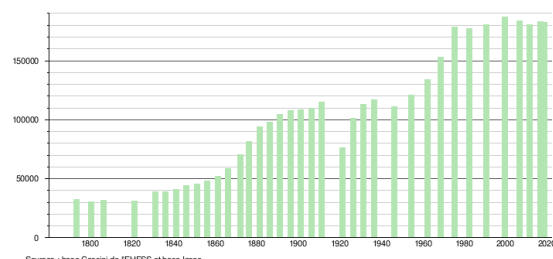
Reims

Châlons-en-Champagne

Vitry-le-François

GET
IMMOBILIER

Reims



Population 182 211 habitants (INSEE 2017).



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
2 310 €
de 1547 € à 3 038 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
2 461 €
de 1643 € à 3 232 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Reims est une ville ouvrant sur la Belgique, le Luxembourg et vers l'est jusqu'à l'Allemagne. La ville est au carrefour de quatre autoroutes : l'A26, (grand contournement de Paris-1h30, va de Calais à Troyes) ; l'A4 (reliant Paris à Strasbourg) ; l'A34 (Charleville-Mézières-1h, puis vers la Belgique) ; l'A344 (fait office de pénétrante entre les A4, A26 et A34 en passant par le centre de la ville). La ville est desservie par 2 lignes de tramway. La gare SNCF propose TER et TGV, reliant Paris en 45 minutes.



Tourisme

Cité des Sacres (pendant plus de 1 000 ans) et du Champagne, Reims possède quatre monuments inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO : la cathédrale Notre-Dame, le palais du Tau, la basilique St Remi et le musée éponyme. Clovis y fut baptisé en 498. A voir également dans la ville, la place Royale, entourée d'arcades, la place Drouet-d'Erlon, très animée. Reims est aussi réputée pour ses prestigieuses maisons de champagne dont les caves, creusées dans la craie, sont ouvertes à la visite.



Enseignement

Enseignement secondaire : 19 collèges dont 7 privés et 17 lycées (7 privés et 9 profs).

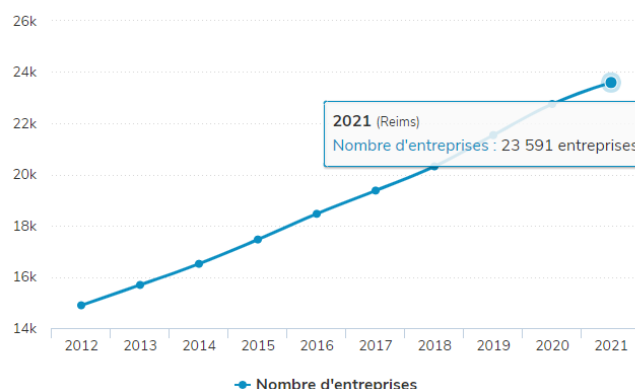
Enseignement supérieur : BTS, IFSI, IFAS, écoles de Marketing, Universités, DE : assistant social, éducateurs. Nombre d'étudiants : 23 000



Economie et emploi

Principales entreprises : Supplay (722), Lustral (705), Arcelormittal (673), Walbaum (542), Transdev Reims (540).

Evolution du nombre d'entreprises à Reims

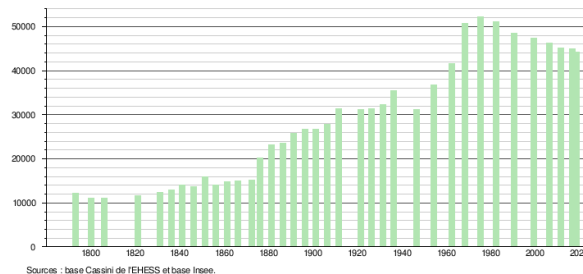


GET
IMMOBILIER

Châlons-en-Champagne



Population : 44 246 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



Axes de communication

Châlons-en-Champagne est bordé par l'A26 qui mène vers Troyes au sud (1h) ; l'A4 passe au nord vers Reims (40 min) ou Verdun à l'ouest (1h). La N 44 permet d'éviter le centre-ville et mène au sud vers Vitry-le-François (30 min).
La gare SNCF permet de relier à Paris est à 1 h 32 en TER et 1 h 03 en TGV. Le réseau de transport urbain propose 8 lignes et 5 en périurbain.
La ville dispose d'un aéroport international.



Tourisme

Incontournables : la cathédrale Saint-Étienne, d'architecture gothique, la passerelle du Canal, l'église Notre-Dame-en-Vaux, ancienne collégiale, qui abrite de beaux vitraux du XVIe siècle, le musée du Cloître de Notre-Dame-en-Vaux (expose sculptures et statues colonnes, vestiges qui ornaient autrefois l'ancien cloître). En plein coeur de la ville, le Jard, parc composé de trois jardins, est un espace verdoyant propice à la flânerie. A découvrir en barque sur les rivières Nau et Mau.



Enseignement

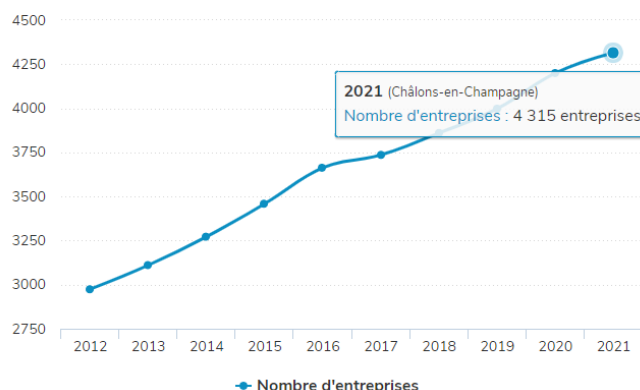
Enseignement secondaire : 5 collèges dont 2 privés et 5 lycées (1 privé et 3 professionnels).
Enseignement supérieur : Plusieurs BTS, BUT, IFSI, IFAS, licences Pro.

Economie et emploi



Principales entreprises : Ti Automotive Fuel Systems (461), Eco Lab (187), Smag (174), Nord Est Fiances (151), STDM (146).

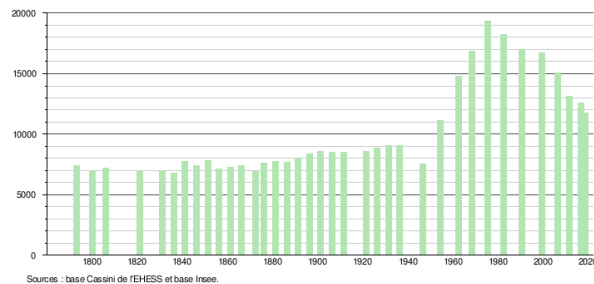
Evolution du nombre d'entreprises à Châlons-en-Champagne



Vitry-le-François



Population : 11 743 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
974 €
de 504 € à 1323 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1 086 €
de 562 € à 1476 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Elle est traversée par la RN 4, en provenance de Paris et qui se transforme en une voie rapide peu après la ville, en direction de Saint-Dizier (30 min) puis Nancy (1h30). La RN 4 rejoint la RN 44 qui relie Châlons-en-Champagne (30 min) à Vitry. La D 396 permet d'accéder à la RN 4 sans traverser le centre-ville et de rejoindre Brienne-le-Château (35 min). La D 982 relie la portion de la RN 4 en provenance de Paris à celle qui se dirige vers Nancy. La gare SNCF est desservie par des TER et TGV.



Tourisme

Vitry-le-François est le point de rencontre de différentes voies de communication : carrefour fluvial (3 canaux), carrefour ferroviaire (lignes Paris-Strasbourg, Calais-Lyon-Méditerranée), carrefour routier (RN4 Paris-Strasbourg et RN44 de Reims à Vitry-le-François). Un peu d'histoire... Autrefois, Vitry-en-Perthois, cette ancienne place forte, fut démantelée à la fin du XIIe siècle. A la suite de sa destruction totale par Charles Quint, François Ier fonda Vitry-le-François en 1545, lui donnant son nom et ses armes. La réalisation du nouveau Vitry fut confiée à l'architecte italien Marini. Au cours de la deuxième guerre mondiale, la ville fut rasée à 90%. Ville neuve, entièrement reconstruite, elle poursuit toujours son développement.



Enseignement

Enseignement secondaire : 3 collèges dont 1 privé, 1 lycée polyvalent et professionnel public.

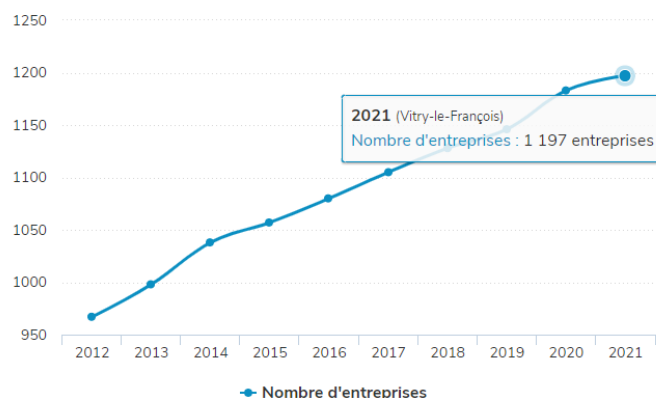
Enseignement supérieur : 3 BTS (Gestion PME, Systèmes Automatiques, Syst. Numérique).



Economie et emploi

Principales entreprises : Vidis (184), Tricoflex (174), Mangin Egly Ent (105), La Marnaise (101).

Evolution du nombre d'entreprises à Vitry-le-François



GET
IMMOBILIER



Conclusion Générale

En Marne, les rentabilités les plus fortes se font sur les appartements en ville (entre 9 et 27 %), ainsi que les maisons (entre 6 et 13 %) en seconde position. Les agglomérations arrivent en suite, la aussi en priorité sur les appartements.

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

1

VITRY-LE-FRANCOIS : la ville n'est pas chère du tout. La location classique sera la plus facile à mettre en place. Mais la LCD est très peu exploitée sur cette zone donc si vous souhaitez vous lancer... N'hésitez plus.

2

CHALONS-EN-CHAMPAGNE : elle mérite bien sa seconde place pour son prix au m², sa taille. Tous type de location sont envisageables et la ville se situe à moins de 2 heures de Paris !

3

REIMS : vous l'aurez compris, Reims passe en dernière place à cause du prix au m². Cependant, si vous trouvez une opportunité dans cette ville, vous n'aurez aucun problème pour louer vos biens, peut importe le mode de location. Vous pourrez aisément optimiser votre rentabilité.

Sources : Site internet de la ville, Site de l'Insee, Meilleurs agents, carte-France, Figaro Entreprise, Wikipédia.