

# ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

# GET

---

## IMMOBILIER



**Yvelines**  
Le Département



# Quelques mots sur le département



Le département des Yvelines (78) appartient à l'Île-de-France. Il est limitrophe de 5 départements : l'Eure, l'Eure-et-Loir, l'Essonne, les Hauts-de-Seine et le Val-d'Oise.

Au dernier recensement en 2017, le comptait 1 438 266 habitants répartis sur 2 284 km<sup>2</sup>. La densité de population est de 630 hab/km<sup>2</sup>. Le chef-lieu est Versailles.

Il est au premier rang de l'économie dans la grande couronne parisienne. Sa proximité avec Paris le rend très attractif car le prix au m<sup>2</sup>, bien que très élevé sur certaines zones, reste accessible par endroit.



## Les villes où investir

L'investissement locatif est très intéressant dans les Yvelines. Cependant, le secteur de l'immobilier y est assez tendu.

## Alors où investir ?

Le département des Yvelines offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :



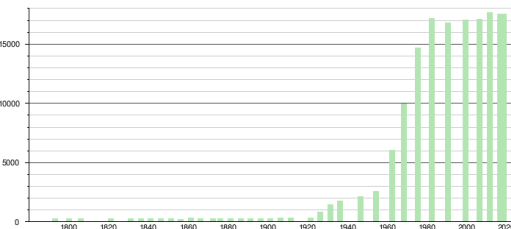
**Les-Clayes-sous-Bois**

**Limay**

**Saint-Arnoult-en-Yvelines**

**GET**  
IMMOBILIER

# Les-Clayes-sous-Bois



**Population** 17 560 habitants (INSEE 2017).



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

La ville est desservie par la D 11 qui mène à Versailles à l'est (20 min) et à Plaisir à l'ouest (ville attenante). La D 30 mène au nord vers Poissy (24 min) et au sud vers la N 12 (5 min). Cette dernière permet d'atteindre Paris centre (45 min). 8 lignes de bus desservent la ville.

La gare SNCF propose des Transiliens toute les 15 à 30 minutes.

L'aéroport d'Orly est à 30 minutes.



## Tourisme

Etant une commune récemment développée, elle ne compte que peu de bâtiments anciens si ce n'est l'église Saint-Martin ou le pavillon de chasse datant du XIVE. La ville possède un parc remarquable : le parc de Diane, qui permet d'accéder au Bois-d'Arcy.

Tout près de là, vous pourrez visiter le château de Plaisir ou encore profiter du Cap énigme.



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 2 collèges et le lycée se trouve à Plaisir.

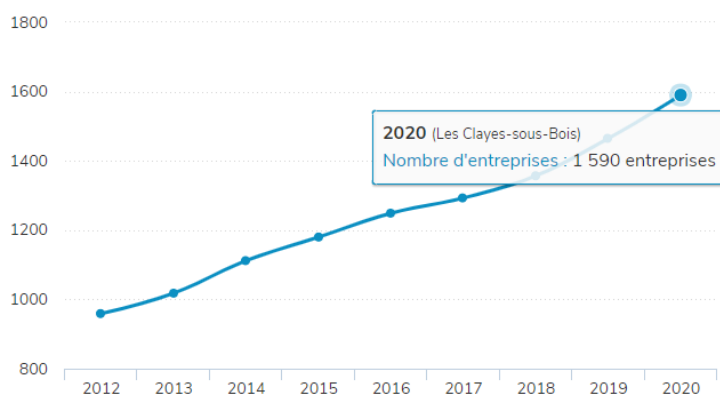
**Enseignement supérieur** : Plusieurs BTS, sont proposés au GRETA de Plaisir.



## Economie et emploi

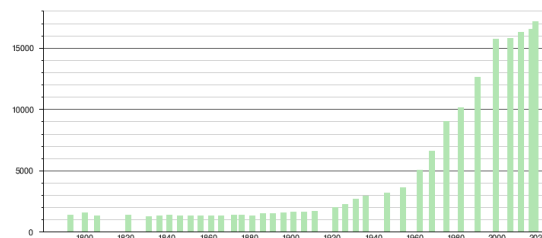
Principales entreprises : La Commune (+250), Maldaner SARL (42), Admin. Dev Immo : ADI (17), Sushi Soleil (11).

Evolution du nombre d'entreprises aux Clayes-sous-Bois



—●— Nombre d'entreprises

# Limay



**Population** : 17 147 habitants. (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



## Axes de communication

La D 983 traverse le centre-ville du nord au sud : elle relie au sud Mantes-la-Jolie (qui jouxte Limay) et au nord, Magny-en-Vexin (22 min) puis Gisors (40 min). D'est en ouest, c'est la D 190 qui mène vers Poissy à l'est (40 min) mais également l'A 13 (Poissy en 30 min) et dans son prolongement, Paris-centre est à 1h. La gare SNCF est desservie pas des trains Transilien. Limay possède également un port fluvial qui possède une darse de 8 hectares.



## Tourisme

Limay possède un site géologique classé réserve naturelle régionale de 59 hectares. Vous pourrez visiter l'église Saint-Aubin, le vieux pont, le château des Célestins. Dans Limay ou à proximité immédiate : deux Golfs, un parc de jeux pour enfants, des randonnées en trottinettes électriques tout terrain,



## Enseignement

**Enseignement secondaire** : 2 collèges et 1 lycée possédant une section professionnelle.

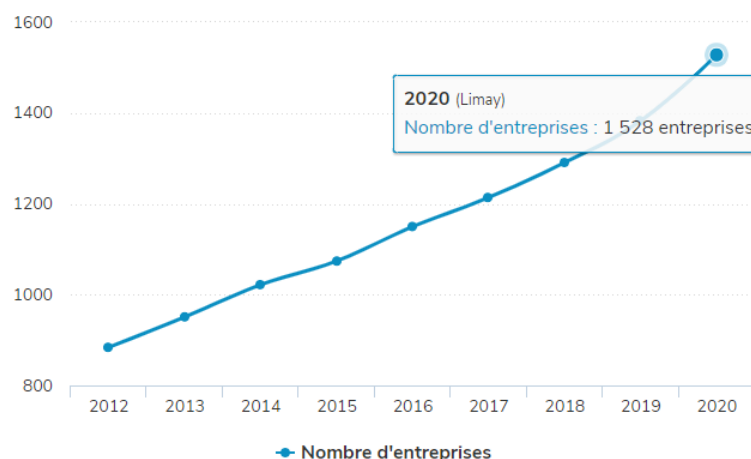
**Enseignement supérieur** : à Mantes-la-Ville, plusieurs BTS et licence professionnelle.



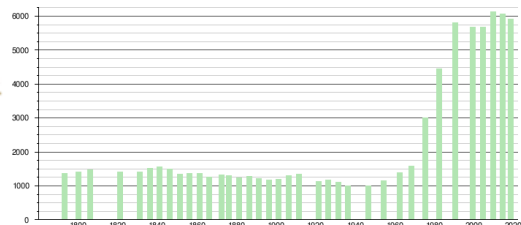
## Economie et emploi

Principales entreprises : La Commune (+ 500), Sarp Industries (347), Aeralis (151), Pilkington Automotive France (94), Dielix SAS (76).

Evolution du nombre d'entreprises à Limay



# St-Arnoult-en-Yvelines



**Population : 5 910 habitants.** (INSEE 2017)



## Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**3 262 €**  
de 2 204 € à 4 539 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen  
**2 458 €**  
de 1 651 € à 3 615 €

Indice de confiance ●●●●●



## Axes de communication

La ville est desservie principalement par la D 988 qui relie Limours (19 min) à Ablis (16 min). La D 936 la traverse également et permet de la relier à Rambouillet d'un côté (26 min), et Dourdan de l'autre (15 min). D'autres départementales permettent le lien avec les communes avoisinantes. L'A 11 mène vers Chartres (45 min). L'entrée de l'A 10 se trouve à 6 km du village. La commune se situe en voiture à 45 minutes du périphérique parisien.



## Tourisme

Vous pourrez découvrir, l'église Saint-Nicolas, le château de l'Aleu, mais aussi la maison du poète Louis Aragon et Elsa Triolet. Pour ceux qui aiment les sensations fortes, un circuit de buggy et quad est disponible. A 6km se trouve le Golf de Rochefort,



## Enseignement

**Enseignement secondaire :** 1 collège, le lycée le plus proche est à Dourdan (10 minutes).

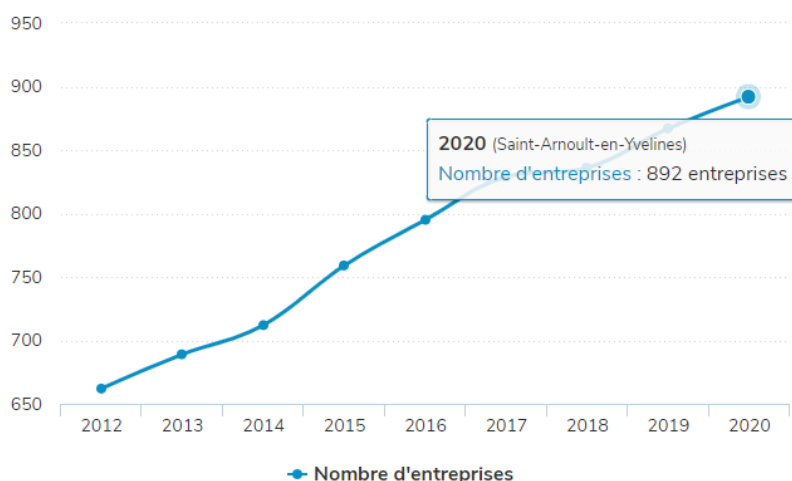
**Enseignement supérieur :** 2 BTS sont proposés à Droudan.



## Economie et emploi

Principales entreprises : La Commune (+ 100), Arnolphienne de Propreté & Services (24), ACEVEX (21), Les 4M (19).

Evolution du nombre d'entreprises à Saint-Arnoult-en-Yvelines



**GET**  
IMMOBILIER



## Conclusion Générale

Il est très intéressant d'investir dans les Yvelines. Le prix est assez élevé en moyenne mais rien ne porte à croire qu'il baissera dans les années à venir. La rentabilité peut y être trouvée mais le marché est très concurrentiel sur ce secteur alors soyez vigilants !

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

1

**LES-CLAYES-SOUS-BOIS** : c'est la ville la plus proche des trois de Paris. Tous les types de location pourront être envisagés. Pour optimiser la rentabilité dans ce secteur, n'oubliez pas la division de biens : en effet pour les pavillons notamment, cela boostera vos revenus locatifs. Sa proximité avec Versailles permet d'envisager la LCD.

2

**LIMAY** : le prix au m<sup>2</sup> reste accessible. La ville étant à seulement 1h de Paris-centre, cela peut-être un investissement porteur, qui verrait son prix augmenter dans le futur. La location classique semble la plus adaptée.

3

**SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES** : proche de Rambouillet, cette commune est également proche de l'A 10 et de l'A 11 donc très accessible. La location classique sera là aussi la plus adaptée ; privilégiez le meublé.

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