

ANALYSE DE DEPARTEMENT

D'un point à l'autre avec

GET

IMMOBILIER



l'Yonne
CONSEIL DÉPARTEMENTAL



Quelques mots sur le département



Le département de l'Yonne (89) appartient à la Bourgogne-France-Comté. Il est limitrophe de 5 départements : l'Aube, la Côte d'Or, la Nièvre, le Loiret et la Seine-et-Marne.

Au dernier recensement en 2017, l'Yonne comptait 338 291 habitants répartis sur 7 427 km², soit une densité de population est de 46 hab/km². La préfecture est Auxerre.

L'Yonne est réputée pour son vin (chablis), sa pierre naturelle qui a servi à construire des villages entiers. Sa proximité avec le sud de l'Île-de-France rend cette zone encore plus intéressante.



Les villes où investir

Dans le département l'Yonne le prix au m² est vraiment très intéressant car très bas. Le secteur immobilier y est assez simple, beaucoup de biens sont à la vente, vous pourrez y trouver de bonnes rentabilités.

Alors où investir ?

Le département de l'Yonne offre de belles opportunités. Nous allons en analyser 3 :

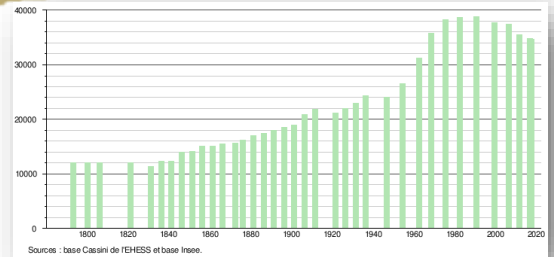


Auxerre
Sens
Joigny

Auxerre



Population 34 634 habitants (INSEE 2017).



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
1264 €
de 779 € à 1631 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1580 €
de 974 € à 2039 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

La ville d'Auxerre est accessible depuis l'A6, elle possède deux sorties (nord RN6 et sud RN65). Sens est à 1 heure au nord. LA RN77 mène vers Troyes (75 km), la RN151 vers Bourges (135 km). Le réseau de transport en commun (7 lignes) dessert la ville et les communes voisines. La gare SNCF d'Auxerre-Saint-Gervais est située sur une ligne secondaire qui se raccorde via la Gare de Laroche - Migennes à la ligne de Paris - Lyon à Marseille-Saint-Charles. Auxerre propose à la location des vélos (grand réseau de pistes cyclables) et des trottinettes électriques.



Tourisme

La ville possède de beaux monuments : la tour de l'horloge, l'abbaye de St Germain, l'église St Pierre, la cathédrale St Etienne, le pont Paul-Bert, les hôtels particuliers et le quartier de la vieille ville... Ce qui lui a valu de recevoir le label Ville d'Art et d'Histoire ! Sur l'Yonne des excursions en bateau sont proposées. De nombreuses activités sont disponibles : bowling, escape game, patinoire, karting... sans oublier le muséum d'histoire naturelle et le musée St Germain.



Enseignement

Enseignement secondaire : 6 collèges (1 privé), 7 lycées dont 2 privés et 1 professionnel.
Enseignement supérieur : de nombreux DUT, BTS, CQP, Bachelor, IFSI, institut d'ingénieur.



Economie et emploi

Principales entreprises : Centre hospitalier (+ de 2 000), Fruehauf (372), Expertise comptable (261), Mouvex (179).

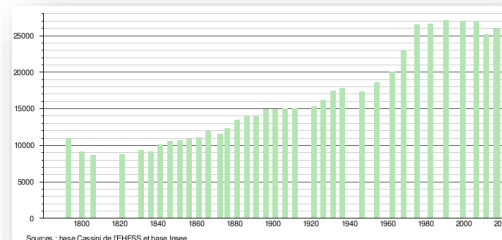
Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	1 317	24,3 %
Activités des autres organisations associatives	443	8,2 %
Activités créatives, artistiques et de spectacle	206	3,8 %
Autres activités pour la santé humaine	199	3,7 %
Activité des médecins et des dentistes	168	3,1 %

GET
IMMOBILIER

Sens



Population : 25 935 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



Axes de communication

Au nord de la ville se rejoignent les A19 et A5. Cette dernière mène vers Troyes (70 km) à l'est et Melun (70km) au nord-ouest. L'A6 est accessible à 30 km. Plusieurs départementales desservent la ville. Les transports en communs de Sens possèdent 15 lignes différentes. La gare SNCF permet de relier Paris-Bercy en 50 minutes. Le TER Bourgogne permet de rallier Auxerre et Dijon. Plus de 40 km de pistes cyclables sillonnent la ville.



Tourisme

Sens offre de nombreux sites architecturaux intéressants à voir comme la cathédrale St Etienne, le palais Synodal, la maison d'Abraham, l'abbaye de St Jean-lès-Sens, la basilique St Savinien, 7 églises, sans oublier le marché couvert. Ne ratez pas le Parc du Moulin à Tan et ses serres tropicales. La ville possède aussi un théâtre et un musée.



Enseignement

Enseignement secondaire : 5 collèges dont 1 privé, 3 lycées dont 1 professionnel et 1 privé.

Enseignement supérieur : IFSI, gardien de la paix, plusieurs BTS, CQP, licences et 1 master.



Economie et emploi

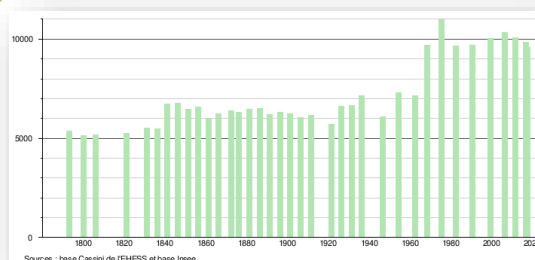
Principales entreprises : Prysmian (1 175 pers), FMC Tech. (406), Charot (149), Stef Transports (142).

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	863	23,5 %
Activités des autres organisations associatives	206	5,6 %
Autres activités pour la santé humaine	168	4,6 %
Autres services personnels	144	3,9 %
Restaurants et services de restauration mobile	132	3,6 %

Joigny



Population : 9 589 habitants. (INSEE 2017)



Prix de l'immobilier



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
868 €
de 468 € à 1194 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Prix m2 moyen
1186 €
de 640 € à 1631 €

Indice de confiance ●●●●●



Axes de communication

Joigny se situe entre Sens et Auxerre (à 30 km de chacun des deux). Au sud, passe l'A6 (12 km). La ville est desservie par deux départementales : D606 et D959. La Petite Navette parcourt gratuitement toute la ville.

Joigny possède un petit aérodrome.



Tourisme

Tout comme Auxerre, la ville est labélisée Ville d'Art et d'Histoire. Vous pourrez y découvrir le château des Gondi, la porte St Jean, la chapelle des Ferrand ainsi que ses trois églises classées monuments historiques. Dans le centre-ville de belles maisons anciennes sont à voir.

Sur l'Yonne vous pourrez louer un bateau ou pratiquer des sports nautiques.



Enseignement

Enseignement secondaire : 2 collèges (1 privé), 2 lycées (1 privé), 2 écoles tech. Privées.

Enseignement supérieur : 3 BTS et un diplôme d'expert en automobile.



Economie et emploi

Principales entreprises : Ateliers De Joigny Soc (139), SA Philan (117), Jovipack (51), Fimm (44), Saja (33).

Secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Part des entreprises
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	260	20,6 %
Activités des autres organisations associatives	89	7,1 %
Commerce de détail hors magasin, éventaires ou marchés	56	4,4 %
Activités créatives, artistiques et de spectacle	45	3,6 %
Commerce de détail sur éventaires et marchés	43	3,4 %

GET
IMMOBILIER



Conclusion Générale

L'Yonne est un département attractif : les prix au km² sont très bas, même dans les grandes villes. Le patrimoine y est exceptionnel et cela contribue à l'augmentation constante du nombre de touristes d'années en années. La LCD y est donc tout à fait envisageable !

Si vous recherchez une 4^{ème} ville nous vous conseillons Avallon car le prix au m² (1200€) est assez bas et le nombre d'entreprises (en évolution) en font une zone intéressante.

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

1

SENS : cette ville est très attractive par son prix au m². Tous les types de locations peuvent y être envisagés. Sens prend la tête du classement grâce à sa proximité avec l'Ile-de-France. En effet les investisseurs souhaitant faire de la rentabilité pourront y trouver leur bonheur.

2

AUXERRE : cette ville est très intéressante. Le prix au m² y est raisonnable, la LCD est un bon moyen de booster votre rentabilité. Même si c'est déjà assez répandu sur cette ville, en appliquant les conseils de Quentin, vous pourrez tirer votre épingle du jeu !

3

JOIGNY : son prix au m² est imbattable ! Il vous faudra vous démarquer de la concurrence en proposant un ou des logements de qualité qui devront se classer parmi les meilleurs que la ville propose. L'économie sur le prix d'achat vous permettra d'avoir une enveloppe plus confortable pour les travaux.

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