



↑ Beauvais a reçu le label Ville d'Art et d'Histoire.

Oise

Prime aux résidences principales

Familles, investisseurs, primo-accédants...
Chacun peut trouver son bonheur dans le département.
Cela tient à une offre abondante et diversifiée

Senlis

L'offre dépasse la demande

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
3614 €/m²	-8,0 %	2976 €/m²	+1,0 %

La reprise est fragile. Cependant, les prix restent orientés à la baisse (-8 % sur un an pour les maisons et +1 % pour les

appartements) puisque l'offre est supérieure à la demande. Ici, les vendeurs ont mis du temps à aligner leurs prétentions sur les prix du marché. C'est enfin le cas depuis avril dernier. Les acheteurs reviennent, doucement, notamment ceux qui travaillent ou doivent se rendre régulièrement à l'aéroport de Roissy, accessible en vingt minutes par l'A1. Si les appartements ne sont pas au cœur des recherches - la

ville est essentiellement pavillonnaire -, il s'en vend plus que les maisons, en particulier les grandes surfaces. Dans l'hypercentric, un 4-pièces de 1900 de 100 m², DPE E, a été vendu à 317 000 € en juillet. Pour une maison en ville de même surface sur une parcelle de 300 m², il faut prévoir entre 550 000 et 650 000 €. Avec un budget inférieur, les acheteurs doivent prospecter dans les villages alentour, où elles varient entre 350 000 et 450 000 €. A 15 kilomètres de Senlis, une maison de plain-pied de 2020 de 85 m² sur 600 m² de terrain, DPE C, a par exemple coûté 370 000 €. « La recherche de résidences secondaires est à nouveau d'actualité pour des maisons anciennes, autour de 600 000 € », rapporte Sandrine de Clippeleir, de l'agence DeClip Immo. A Villeneuve-sur-Verberie, une maison du XIX^e siècle de 170 m² sur un terrain de 2 000 m² avec piscine, DPE C, s'est échangée à 550 000 €. Les biens à gros budgets sont également présents. En plein centre de Senlis, une maison de 1990, 280 m² sur 1 000 m² de terrain, avec combles aménageables et piscine, a ainsi trouvé preneur à 1 000 000 € en quinze jours au début du printemps.

Beauvais

De très bons rendements

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
2 011 €/m ²	-7,6 %	1 820 €/m ²	+1,0 %

L'activité immobilière reprend grâce au retour des primo-accédants et des investisseurs. A l'image de ce foyer qui a payé 157 000 € une maison de 1940, de 64 m² sur 500 m² de terrain, en ajoutant 60 000 € de travaux. Les investisseurs, eux, visent autant les petites surfaces que des immeubles entiers, même à plus d'1 million d'euros. « L'instauration du permis de louer en septembre risque de changer la donne », prévient Driss Bouharrou, de l'agence Libimmo. Selon les quartiers, la rentabilité varie de 6 à 10 %. Ce 43-m² de 2007 proche du centre, DPE D, acquis 93 000 €, se loue 500 € par mois, soit un rendement de 6,4 %. Vers Argentine, proche de l'aéroport, la rentabilité dépasse les 10 % : ce 67-m² de 1970, loué 680 € par mois après un achat à 75 000 €, dégage ainsi un rendement de 10,8 %. Les acheteurs sont en majorité des Parisiens, à l'affût de maisons entre 250 000 et 300 000 €, de plain-pied de préférence. A l'image de celle-ci, construite en 1992, de 110 m² sur 611 m² de terrain, DPE D, partie en deux mois pour 260 000 €. Côté appartements, les 3-pièces sont les plus demandés. A Saint-Jean, un 61-m² de 2007, avec parking et balcon, DPE C, a été vendu 128 000 €. En revanche, les grandes surfaces, en concurrence avec les maisons, attirent moins. Un 93-m² de 2013, avec balcon et parkings, DEP D, s'est échangé à 202 000 €.

Chantilly

Une baisse des prix insuffisante

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
4 478 €/m ²	+4,4 %	4 313 €/m ²	-0,7 %

Malgré des prétentions (trop) élevées et des acquéreurs exigeants, le flux des transactions se montre assez régulier. « Pour déclencher réellement les ventes et fluidifier le marché, il faudrait une baisse supplémentaire des prix de l'ordre de 5 à 10 % », estime Nicolas Minot, de l'agence Immo. En attendant, les primo-accédants, encore présents, optent le plus souvent pour de petites maisons à moins de 300 000 €. Comme celle-ci de 1950, 80 m² sur 450 m² de terrain, DPE F, avec 80 000 € de travaux, négociée 208 000 €. Pour les grands appartements, très recherchés, l'ascenseur

reste un critère clé. Dans le quartier de Bois-Saint-Denis, au sein d'une résidence prisée des années 1970, ce 110-m² avec parking, balcon et ascenseur est parti à 330 000 €. Les acquéreurs devront ajouter 60 000 € pour financer des travaux inévitables. Les maisons bourgeoises en pierre du XIX^e siècle dans les villages satellites sont également très appréciées. A Vineuil-Saint-Firmin, derrière le château, l'une d'elles, de 140 m² sur 700 m² de terrain, a été vendue 700 000 €. Mais là aussi, des travaux sont nécessaires pour environ 200 000 €. A noter : les grandes maisons avec plus de 250 m² habitables ne séduisent plus, justement parce que le montant des travaux devient alors exorbitant !

“Le nouveau luxe, c'est l'espace et l'environnement”

JÉRÔME FERCHAUD, RESPONSABLE DE L'AGENCE PATRICE BESSE OISE



« Dans l'Oise, il y a deux marchés. Le sud du département, autour de Chantilly et de Senlis, est principalement occupé par les résidences

principales. Il est animé par des Parisiens, séduits par la qualité de vie, le prestige du cheval et la proximité de la gare du Nord – à trente minutes. Le nord accueille les résidences secondaires, aux valeurs plus abordables – soit des prix au moins 30 % plus bas. Il séduit les Franciliens, et nombre de Belges, d'Anglais ou de Néerlandais, qui visent de vastes propriétés moins chères que chez eux. Posséder une maison entourée de plusieurs hectares de terrain les rassure. Le nouveau luxe, c'est l'espace et l'environnement. La présence d'un café à proximité est un plus. Enfin, Compiègne retrouve des couleurs grâce à sa forêt et au retour en grâce des demeures bourgeoises du XIX^e siècle. Malgré la crise, les ventes se maintiennent et les prix ne baissent pas. » A.A.



↑ A Senlis, les maisons sont au cœur des recherches.

Compiègne

La négociation est de mise

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
3 055 €/m ²	-6,5 %	2 249 €/m ²	+1,0 %

Le marché a évolué, les résidences secondaires n'ont plus la cote. Désormais, la majorité des transactions concernent des résidences principales. Les vendeurs s'alignent donc doucement sur les prix du marché. Ont-ils le choix ? « Les acheteurs viennent avec de vrais projets, mais pas à n'importe quel prix. Les négociations sont monnaie courante », décrypte Agnès Soubiran, de l'agence Espaces Atypiques Picardie. Ces acquéreurs sont prêts à payer entre 350 000 et 480 000 € pour des biens anciens, en pierre, avec du cachet, du confort et, de préférence, en bon état. Ceux dépassant 500 000 € se vendent plus difficilement, sauf coup de cœur comme cette maison du XIX^e siècle dans le quartier Saint-Lazare. Entièrement rénovés par un architecte, ses 190 m² sur 316 m² de terrain, avec terrasse et deux parkings, ont séduit un couple de Parisiens, qui l'a acquise pour la somme de 785 000 € après une seule visite. Les primo-accédants visent, eux, des biens autour de 250 000 €. C'est le montant conclu pour ce duplex de 85 m² rénové, DPE D, datant du XVIII^e siècle et situé dans l'hypercentre. Un peu plus loin, une maison du XVI^e siècle, restaurée, de 141 m² avec une cour de 50 m², DPE D, a trouvé preneur en mai dernier à 363 000 €. A budget équivalent, les acquéreurs préfèrent s'éloigner jusqu'à 15 kilomètres de la ville afin de profiter d'un terrain plus vaste. A Gournay-sur-Aronde, cette maison du XIX^e siècle, de 180 m² sur une parcelle de 900 m², avec piscine, DPE C, proposée 385 000 € s'est vendue 365 000 € cet été. C.M.