

Beauvais, Chantilly, Compiègne, Senlis : dans l'Oise, l'immobilier avance sur une voie royale

Aisément accessible depuis Paris et Roissy, le département reste abordable, et son cachet est irrésistible.

Beauvais : des opportunités

Desserte en transports, perspectives d'emplois avec l'agrandissement de l'aéroport... malgré ses atouts, Beauvais voit ses prix s'ajuster. Il faut compter en moyenne 1 800 EUR/m pour un appartement, et 2 180 EUR/m pour une maison. Le marché reste fluide pour les T2 et T3 en bon état, dans l'hypercentre, à moins de 200 000 EUR. Les jeunes familles cherchent une petite maison entre 250 000 et 300 000 EUR à proximité des écoles. Quartier Marissel, un pavillon de 1980 à rénover, de 120 m, avec 3 chambres, sur 400 m de terrain, a été vendu 180 000 EUR. Pour trouver à moins de 1 500 EUR/m, les plus modestes se reportent sur des biens avec travaux, dans les quartiers Argentine ou Saint-Jean.

Chantilly : pas de baisse

Reliée à Paris par la gare du Nord et bientôt à l'aéroport de Roissy, Chantilly a été préservée de la crise immobilière. Les prix des appartements n'ont pas baissé : comptez entre 4 000 et 5 000 EUR/m en centre-ville. « C'est bien moins qu'à Versailles ou à Saint-Germain-en-Laye ! dit Olivier Camps-Vaquer, d'une agence locale Century 21. On y trouve entre 500 000 et 700 000 EUR de jolies maisons en lotissement de 100 m, avec 3 chambres, à Gouvieux ou à Lamorlaye, à cinq minutes à pied de la gare de Chantilly. » Les seniors qui mettent en vente cherchent du tout-confort, comme ce T4 de standing de 92 m, quartier Bois-Saint-Denis, avec un balcon, un jardin collectif, un stationnement, affiché à 350 000 EUR (3 700 EUR/m). Les jeunes choisissent un 2 ou 3-pièces près de la gare (à partir de 200 000 EUR). Les investisseurs sont présents, le marché locatif étant dynamique.

Compiègne : au ralenti

Avec sa forêt, son château, son esprit « bonne famille », ses trains pour Paris (et bientôt pour Roissy), Compiègne affiche des prix doux : 2 242 EUR/m pour un appartement, 3 015 EUR/m pour une maison, en moyenne. Cependant, la demande est hésitante, les ventes se font lentement. « Les actifs, notamment les familles parisiennes, veulent des grands biens de standing, si possible sans travaux », note Marie Coudert, affiliée au réseau immobilier IAD. Une famille vient de se décider pour une maison de 1920 à rénover, en briques, de 180 m, avec 4 chambres, sur 400 m de jardin, dans le quartier Vermenton, pour 620 000 EUR (soit 3 440 EUR/m). Après travaux, elle vaudra 800 000 EUR. En revanche, les plus jeunes ainsi que les investisseurs sont moins nombreux. Les seniors veulent du récent dans le centre : quartier de la Seigneurie, un T5 de 90 m, avec un garage et un balcon, vient de se vendre 315 000 EUR (3 500 EUR/m).

Senlis : ne connaît pas la crise

A Senlis, ville toujours recherchée, le budget moyen est de 3 000 EUR/m pour un appartement. « Un bien en bon état avec un parking et un balcon, ou situé dans un bel hôtel particulier, peut atteindre 6 000 EUR/m », précise Agnès Soubiran, de l'agence Espaces atypiques. Le marché est porté par les retraités, qui sont séduits par le cachet de l'ancien, et par les investisseurs, qui misent sur le tourisme. Une maison de 85 m à rénover est affichée à 325 000 EUR, à deux pas de la mairie. Dans un village limitrophe, une maison de 280 m avec 2 000 m de terrain vient de se vendre 690 000 EUR (soit 2 460 EUR/m).



Oise La voie royale

Aisément accessible depuis Paris et Roissy, le département reste abordable et son cachet, irrésistible

Par Agnès Morel



↑ Senlis, berceau de la dynastie capétienne.

Beauvais Des opportunités

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
2 182 €/m ²	+ 2,8 %	1 814 €/m ²	- 1,8 %

Desserte en transports, perspectives d'emplois avec l'agrandissement de l'aéroport... malgré ses atouts, Beauvais voit ses prix s'ajuster. Il faut compter en moyenne 1 800 €/m² pour un appartement, et 2 180 €/m² pour une maison. Le marché reste fluide pour les T2 et T3 en bon état, dans l'hypercentre, à moins de 200 000 €. Les jeunes familles cherchent une petite maison entre 250 000 et 300 000 € à proximité des écoles. Quartier Marissel, un pavillon 1980 à rénover, de 120 m², avec 3 chambres, sur 400 m² de terrain, a été vendu 180 000 €. Pour trouver à moins de 1 500 €/m², les plus modestes se reportent sur des biens avec travaux, dans les quartiers Argentine ou Saint-Jean.

Chantilly Pas de baisse

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
4 530 €/m ²	- 0,2 %	4 380 €/m ²	+ 1,3 %

Reliée à Paris par la gare du Nord et bientôt à l'aéroport de Roissy, Chantilly a été préservée de la crise immobilière. Les prix

des appartements n'ont pas baissé : comptez entre 4 000 et 5 000 €/m² en centre-ville. « C'est bien moins qu'à Versailles ou à Saint-Germain-en-Laye ! dit Olivier Camps-Vaquer, d'une agence locale Century 21. On y trouve entre 500 000 et 700 000 € de jolies maisons en lotissement de 100 m², avec 3 chambres, à Gouvieux ou à Lamorlaye, à cinq minutes à pied de la gare de Chantilly. » Les seniors qui mettent en vente cherchent du tout-confort, comme ce T4 de standing de 92 m², quartier Bois-Saint-Denis, avec un balcon, un jardin collectif, un stationnement, affiché à 350 000 € (3 700 €/m²). Les jeunes choisissent un 2 ou 3-pièces près de la gare (à partir de 200 000 €). Les investisseurs sont présents, le marché locatif étant dynamique.

Compiègne Au ralenti

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
3 015 €/m ²	+ 0,7 %	2 242 €/m ²	- 1,8 %

Avec sa forêt, son château, son esprit « bonne famille », ses trains pour Paris (et bientôt pour Roissy), Compiègne affiche des prix doux : 2 242 €/m² pour un appartement, 3 015 €/m² pour une maison, en moyenne. Cependant, la demande est hésitante, les ventes se font lentement. « Les actifs, notamment les familles parisiennes, veulent des grands biens de standing, si possible sans travaux », note Marie Coudert, affiliée

au réseau immobilier IAD. Une famille vient de se décider pour une maison de 1920 à rénover, en briques, de 180 m², avec 4 chambres, sur 400 m² de jardin, dans le quartier Vermenton, pour 620 000 € (soit 3 440 €/m²). Après travaux, elle vaudra 800 000 €. En revanche, les plus jeunes ainsi que les investisseurs sont moins nombreux. Les seniors veulent du récent dans le centre : quartier de la Seigneurie, un T5 de 90 m², avec un garage et un balcon, vient de se vendre 315 000 € (3 500 €/m²).

Senlis Ne connaît pas la crise

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
3 855 €/m ²	+ 0,7 %	2 966 €/m ²	- 1,8 %

A Senlis, ville toujours recherchée, le budget moyen est de 3 000 €/m² pour un appartement. « Un bien en bon état avec un parking et un balcon, ou situé dans un bel hôtel particulier, peut atteindre 6 000 €/m² », précise Agnès Soubiran, de l'agence Espaces atypiques. Le marché est porté par les retraités, qui sont séduits par le cachet de l'ancien, et par les investisseurs, qui misent sur le tourisme. Une maison de 85 m² à rénover est affichée à 325 000 €, à deux pas de la mairie. Dans un village limitrophe, une maison de 280 m² avec 2 000 m² de terrain vient de se vendre 690 000 € (soit 2 460 €/m²). ●