



## En couverture

### A 1 HEURE DE PARIS

#### FONTAINEBLEAU, SENLIS, AMIENS

# Refuges de proximité

*A prix avantageux, ces villes bien desservies attirent cadres et investisseurs. Qui ont des exigences d'espace et de verdure non négociables.*

Une véritable frénésie post-confinement s'est emparée des Franciliens désireux d'espace et de verdure à un tarif plus abordable. A une heure de Paris, cette envie de maisons a entraîné une forte hausse des prix et une baisse des stocks de biens à vendre. Dans l'Oise, Senlis, à 40 kilomètres de la capitale, est appréciée pour son environnement préservé en lisière de la forêt de Chantilly. La proximité des forêts attire également du côté de Fontainebleau (Seine-et-Marne), où les maisons bourgeoises et les grands appartements sont prisés. Et l'arrivée du TGV à l'horizon 2025 à Amiens (Somme) fait autant frémir les familles que les investisseurs.



Bertrand Gaudel/Hemis.fr

#### FONTAINEBLEAU Une adresse au vert

A une heure en voiture de Paris et quarante minutes en Transilien de la gare de Lyon, le marché tourne à flux tendu, avec un prix moyen de 4500 euros le m<sup>2</sup> (+14% en un an selon les Notaires du Grand Paris). « Les niveaux se stabilisent, même si les maisons se vendent toujours au prix fort », constate Sophie Coutant, de l'agence Saint Hubert. Les transactions sont rapides, et la demande est forte pour les pavillons, rares sur le secteur. « Certains villages voisins comme Bourron-Marlotte et Montigny-sur-Loing offrent plus de possibilités », conseille Carlos Ervalho, directeur de l'agence Guy Hoquet de Fontainebleau. Le quartier du château et le centre-ville ancien autour de la rue de France et de la place de la République sont parmi les adresses les plus recherchées. « Les appartements de 80 m<sup>2</sup> sans travaux, avec ascenseur et parking,

**Centre-ville de Senlis. En deux ans, les prix ont ici gagné 10%. Pour une maison avec jardin et parking, le budget varie de 450 000 à 550 000 euros.**

**Plus de villes sur Challenges.fr**

situés dans une résidence sécurisée, se vendent très bien pour un budget de 450 000 à 500 000 euros », note Carlos Ervalho.

#### SENLIS Cultiver son jardin

En deux ans, les prix ont ici augmenté de 10%, entre 3 000 à 4 500 euros le m<sup>2</sup>. « Les appartements sont boudés, sauf s'ils ont un balcon ou une terrasse, ce qui est rare, explique Virginie Wiart, agent indépendante au Cercle Immobilier. Une maison dans l'hypercentre avec un extérieur et la possibilité de garer une voiture, pour un budget de 450 000 à 550 000 euros, c'est le jackpot! » Les grosses propriétés au-dessus du million d'euros, dans leur jus, mettent du temps à se vendre. « Nous avons deux types de clients : les cadres qui fuient la région parisienne pour profiter d'une meilleure qualité de vie et les acquéreurs qui recherchent une résidence secondaire », précise Guillaume Decourbe, responsable

adjoint de l'agence Marc Foujols. Même si les prix resteront élevés, leur hausse devrait être plus faible cette année. »

#### AMIENS Une maison sinon rien

Accessible en moins de deux heures de TER, la capitale picarde atteint les 2 220 euros le m<sup>2</sup> en moyenne selon MeilleursAgents (+3% sur un an et +6% sur deux ans). Mais « si les acquéreurs quittent Paris, ce n'est pas pour se retrouver dans un appartement », prévient Michel Henocq, directeur de l'agence d'Espaces Atypiques. Sauf les investisseurs, qui commencent à arriver. Constantin de Simencourt, du cabinet du même nom, note que « les maisons sont vendues sans publicité ni négociation ». Les budgets modestes ont aussi leur place : « Nous avons vendu une maison de 133 m<sup>2</sup> avec travaux près de la gare pour 285 000 euros à un couple de Parisiens », dit Jérôme Baillet, manager IAD.

**Louise Monneret**

