



**BORDEAUX**

# Un marché dynamique



**Recherché.** La place Nansouty, appréciée pour son esprit village, bénéficie du voisinage des facultés et du centre-ville.

**Attrait.** La vogue de la capitale aquitaine soutient ses prix immobiliers.

**DOSSIER RÉALISÉ PAR LÉA DESMET ET COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD**

**M**algré un creux consécutif à l'élection présidentielle, l'activité immobilière bordelaise reste dynamique avec des valeurs dans le vert : 4 950 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans l'ancien, soit + 1,6 % de hausse

annuelle, et + 6,7 % sur trois ans, selon Meilleurs Agents. Avec toutefois des écarts entre les appartements (4 700 €/m<sup>2</sup>) et les maisons (5 500 €/m<sup>2</sup>). « Depuis le pic de 2017, l'ascension est douce mais régulière », résume Clément Kaufmann, d'Espaces atypiques. L'aura de la ville séduit toujours plus de nouveaux arrivants, dopant la demande de résidences principales et de locations. Elle attire désormais des expatriés et des candidats d'autres régions de France, et toujours des Franciliens. « Surfant sur l'essor du télétravail, ces derniers s'installent à



demeure près de la gare TGV pour faciliter les allers-retours hebdomadaires à Paris », explique Aymeric Sabatié-Garat, de Barnes Bordeaux. Victime de son succès, la capitale girondine reste donc sous tension, l'offre ne satisfaisant pas la demande. « En ce moment, il y a peu de biens sur le marché. Acheteurs et ven-

« Surfant sur l'essor du télétravail, les Franciliens s'installent à demeure près de la gare TGV pour faciliter les allers-retours hebdomadaires à Paris. »

**Aymeric Sabatié-Garat**, Barnes Bordeaux

SEBASTIEN ORTOLA/REA POUR « LE POINT » - SP



deurs peinent à accorder leurs violons tarifaires, surtout pour les 3 et 4-pièces sans extérieur», indique Audrey Asante Di Cupillo, présidente de l'Amepi locale. Mais l'achat d'un appartement avec terrasse ou, mieux, d'une maison avec jardin, reste un graal, intra et extra-muros. « Qu'elle soit en pierre (échoppes bordelaises, arcachonnaises) ou contemporaine, la maison fait recette. Bien placée, sans défaut majeur et proposée au prix du marché, elle se vend en vingt-quatre heures, parfois sans négociateur », commente Emilie Révillon d'Apréval, de Laforêt Immobilier Bordeaux Caudéran.

**Label.** Au niveau départemental, la métropole de Bordeaux représente 90 % de la production de logements, or les stocks de l'agglomération se réduisent. « Nous sommes au plus bas depuis dix ans et aucune remontée ne se profile. Traditionnels gisements de la promotion immobilière, les ZAC représentaient 70 % des constructions. Elles ne pèsent plus que 34 % de l'offre », précise Pierre Vital, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de Nouvelle-Aquitaine (FPI). Fin 2021, le neuf coûtait 4 700 €/m<sup>2</sup> (parking inclus) en moyenne dans Bordeaux et 4 530 € en métropole. La lente éclosion des programmes a fait grimper les prix de 23 % en cinq ans, soit une rallonge de 830 €/m<sup>2</sup>, selon la FPI. « Et ce n'est pas fini, au vu de la hausse du prix des matières premières et des coûts de construction renchérissés par la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020) », ajoute Cyril Nardy, de Bouygues Immobilier. La nouvelle équipe municipale écologiste refuse d'artificialiser davantage de sols et de construire à outrance. Depuis un an, le label Bâtiment frugal bordelais s'impose aux promoteurs en quête d'un permis de construire pour une opération en secteur diffus ou en ZAC. Ce référentiel de 42 critères s'assure (en amont et à la livraison) que le futur bâtiment préservera la nature existante, se tournera vers les filières locales, se souciera de l'usage et de la qualité de vie des occupants et, bien sûr, réduira les impacts climatiques ■

SEBASTIEN ORTOLA/REA POUR « LE POINT »

**4 950 €**

**Prix moyen du mètre carré** pour un appartement dans l'ancien à Bordeaux intra-muros.

**4 700 €**

**Prix moyen du mètre carré** dans le neuf.

**Accessibles.**

Les constructions neuves de la rue Lucien-Faure, située aux Bassins à flot, bénéficient de tarifs attractifs.

## La cote par quartiers

### Triangle d'or

L'adresse la plus chère et la plus chère de la capitale aquitaine, c'est ici. Un périmètre géographique délimité par les allées de Tourmy, les cours de l'Intendance et Georges-Clemenceau, où les immeubles de caractère (des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles) sont légion. Sans ascenseur mais avec de beaux volumes, parquets, moulures et cheminées, les classiques appartements bourgeois coûtent de 6 000 à 7 000 €/m<sup>2</sup>. Net retour en grâce des grandes surfaces supérieures à 200 m<sup>2</sup>, pourtant dénuées d'espaces extérieurs. « Dernier étage avec ascenseur, terrasse et belle vue... les meilleurs biens du quartier tutoient 10 000 €/m<sup>2</sup> », affirme Aymeric Sabatié-Garat, directeur associé de Barnes Bordeaux. Près de là, aux abords du Grand-Théâtre, les prix des appartements vont de 7 000 jusqu'à 10 000 € pour ceux situés sur les quais avec vue sur la Garonne. « Ce secteur est une valeur sûre dont les biens se revendent toujours très facilement », affirme Clément Chaillet, de l'agence Guy Hoquet.

### Chartrons

Métamorphosé depuis quinze ans, l'ancien quartier des négociants en vins reste la pimpante star immobilière bordelaise. Voilà pourquoi

sa cote ne faiblit pas, avec une demande excédant toujours l'offre existante. « Cette dernière a même tendance à s'affaiblir », constate Dominique Rollin, de l'agence Century 21 Cabinet Rollin. Depuis quelques mois, les prix font du sur-place, naviguant entre 4 500 et 6 000 €/m<sup>2</sup> selon l'état et la typologie du bien. Le secteur abrite des petites surfaces, ainsi que de grandes maisons situées plus au sud, en direction du jardin public. Il n'est pas rare qu'elles se négocient entre 1,2 et 1,6 million d'euros. Au nord des Chartrons, vers Bacalan et les Bassins à flot, où dominent les constructions neuves, les prix s'assagissent car on s'éloigne du cœur historique du quartier.

### La Bastide

Prisée pour son ambiance de village au sein de la capitale aquitaine, cette rive de la Garonne se monnaie entre 4 800 et 5 300 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien. « Même si les prix stagnent désormais, ce marché reste dynamique. Autrefois réticents, des Bordelais de la rive droite n'hésitent plus à traverser le fleuve pour s'installer ici. Grâce à des valeurs plus accessibles, ils trouvent des surfaces plus grandes et gagnent en qualité de vie », affirme Olivier Zennouda, de l'agence Nestenn Bordeaux Bastide. L'allée Serr, ■■■



**Ce qui s'est vendu**

● Boulevard Godart, 10<sup>e</sup> ét., asc., imm. années 1960, 3-P, 65 m<sup>2</sup>, travaux, balcon, 190 000 €.

● Cours de la Martinique, 1<sup>er</sup> ét., imm. 1900, 3-P, 75 m<sup>2</sup>, terrasse de 30 m<sup>2</sup>, 426 000 €.

● Rue Pourmann, 1<sup>er</sup> ét., imm. 2010, 3-P, 77 m<sup>2</sup>, terrasse de 17 m<sup>2</sup>, cour de 21 m<sup>2</sup>, parking, 345 000 €.

● Rue Eugène-Ténot, double échoppe bordelaise début XX<sup>e</sup> siècle, 85 m<sup>2</sup>, travaux, jardin de 50 m<sup>2</sup>, 490 000 €.

● Rue Saint-Hubert, 1<sup>er</sup> ét., imm. années 1930, 4-P, 98 m<sup>2</sup>, 480 000 €.

● Rue des Grands-Hommes, 3<sup>e</sup> ét., sans asc., imm. XVIII<sup>e</sup> siècle, 4-P, 99 m<sup>2</sup>, 560 000 €.

● Rue Pasteur, 5<sup>e</sup> et dernier ét., imm. années 1980, 5-P, 122 m<sup>2</sup>, 442 000 €.

● Rue Marcel-Sembat, maison, 150 m<sup>2</sup>, travaux, jardin de 300 m<sup>2</sup>, 600 000 €.

● Rue du Manège, maison en pierre, 150 m<sup>2</sup>, bon état, jardin de 60 m<sup>2</sup>, piscine, 960 000 €.



« L'offre aux Chartrons, l'ancien quartier des négociants en vins, a tendance à s'affaiblir. »

**Dominique Rollin**, agence Century 21 Cabinet Rollin



Éco-logis. Le Jardin botanique de La Bastide, bordé d'immeubles récents.

■■■ artère regroupant de nombreux commerces, affiche les prix les plus élevés. Desservi par le tramway, ce secteur compte des appartements mais aussi des maisons. Ces dernières se vendent entre 500 000 et 800 000 euros. Depuis quelques années, le secteur de La Bastide se métamorphose à la faveur de la ZAC truffée de programmes résidentiels en bordure des quais, côté Belvédère et de l'ex-caserne Niel. Reconfiguration et verdissement de l'espace public devraient accroître l'attrait des lieux.

**Saint-Seurin-Fondaudège**

Saint-Seurin, quartier familial qui accueille un habitat de caractère surtout composé de vieilles pierres (des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles), cumule les atouts. Situé à l'ouest de la place des Quinconces, ce périmètre historique de Bordeaux offre une vie de quartier aux nombreuses commodités : desserte du tramway, commerces, quatre marchés (dont un biologique), écoles réputées, et même deux théâtres. Au menu, beaucoup de petites copropriétés (d'anciens immeubles de rapport)

et des maisons de standing souvent équipées de piscines extérieures. « L'actuelle pénurie de biens à vendre fait monter les prix autour de 6 500 €/m<sup>2</sup> », indique Clément Kaufmann. Le secteur proche de la basilique Saint-Seurin, épice du quartier, est le plus recherché et le plus cher. Pour une maison avec 3 ou 4 chambres, comptez de 950 000 à 1 million d'euros.

**Pessac**

Hébergeant 60 000 habitants, cette commune limitrophe de Bordeaux offre un appétissant cocktail domestique : un habitat peu dense, verdoyant et desservi par les transports en commun. Auquel s'ajoutent deux gares et une ligne de tramway reliant la gare Saint-Jean en quinze minutes. « Un temps de transport idéal pour les Parisiens s'établissant à Pessac en résidence principale. Outre quelques journées de télétravail, ils ont besoin d'un accès rapide au réseau ferroviaire », ajoute Lionel Klotz, de l'agence Orpi Immo 33. Ce secteur attire aussi des jeunes primo-accédants. Ici, même si les appartements sont nombreux, la maison reste le Graal du parc immobilier. En centre-ville animé, ces habitations individuelles coûtent de 5 500 à 6 000 €/m<sup>2</sup>. Vers Pessac Magonty, du côté du secteur des « Musiciens », de belles maisons se négocient à

4 500 €/m<sup>2</sup>. On peut dénicher quelques échoppes arcachonnaises avec toit pointu, contrairement aux échoppes bordelaises. Bien que la faculté se situe à Talence, les étudiants n'hésitent pas à habiter Pessac, bien reliée en tramway. Un élément qui n'a pas échappé aux investisseurs locatifs en quête de petites surfaces qui font toujours le plein.

**Le Bouscat**

Au lieu d'habiter dans un appartement familial dans l'intra-muros bordelais, certains ménages aisés préfèrent résider au Bouscat pour y vivre dans une maison. Outre sa bonne desserte en transports en commun, cette commune concentre un large choix de grandes maisons (de 150 à 350 m<sup>2</sup>). Leurs styles sont variés : maison bourgeoise, traditionnelle échoppe, villa d'architecte contemporaine. Ces biens de standing, souvent dotés d'un beau terrain et d'une piscine, partent entre 1,2 et 1,5 million d'euros. Bonus de cette localisation : la proximité d'établissements scolaires réputés et de la Barrière du Médoc. Moins nombreux que les maisons, les appartements sont aussi convoités. « Prévoyez 250 000 euros pour un 3-pièces dans cette ville », précise Dayan Lomont, de l'agence Century 21 du Bouscat ■

NORMAN LEWIS/SP - SEBASTIEN ORTOLA/REA POUR « LE POINT »