

Bordeaux : les prix au mètre carré diminuent

Repartant timidement à la baisse, les prix des appartements et des maisons mis en vente en Gironde stimulent les actes d'achat immobilier.



Les Chartrons, un quartier bourgeois-bohème plébiscité pour son charme. © Sebastien ORTOLA/REA

Finie la lévitation ! L'immobilier bordelais retombe sur terre avec des prix dans le rouge : 6 % de baisse en un an, à 4 615/m², en moyenne, selon MeilleursAgents. Un marché en repli dans lequel les maisons (5 280 €/m²) conservent toutefois une meilleure cote que les appartements (4 410 €/m²).

« En 2023, le volume des transactions s'est fortement ralenti avec un niveau d'activité bien moindre qu'en période post-Covid (2021 et 2022). Depuis cette période faste, les taux des crédits et l'inflation se sont emballés, tandis que les banques ont beaucoup moins prêté », indique Delphine Detrioux, présidente de la chambre des notaires de la Gironde.

Le marché repart petit à petit

Pour autant, le marché de la pierre connaît une timide embellie depuis mars. « Ça bouge ces dernières semaines, il y a davantage d'appels et de visites », confirme Nicolas Prado, de l'agence Twist. « Le marché se vivifie », commente Olivier Zenouda, chez Nestenn Bastide. Son confrère Raphaël Meyfret, de Keller Williams Millésime, nuance l'importance de ce regain d'activité, qu'il qualifie de « frémissement ». Pour mémoire, « il y a eu un grand trou d'air d'activité au deuxième semestre 2023 », rappelle Yves Pouget, de l'agence Guy Hoquet de Villenave-d'Ornon. « Le nombre d'acheteurs a été divisé par trois car ces derniers ont perdu 30 % de capacité d'emprunt », ajoute Sébastien Ducla, de Laforêt Immobilier à Talence.

À la suite du récent reflux des taux d'intérêt des crédits et d'une volonté des banques de financer les dossiers, les projets immobiliers, jusqu'alors repoussés, fleurissent à nouveau. « Suivis par les banques, les primo-accédants reviennent timidement. Ceux qui achètent pour vendre sont aussi de retour », indique Julien Ousmer, d'Orpi Chartrons.



« En 2023, le volume des transactions s'est fortement ralenti. »

Delphine Detrieux, présidente de la chambre des notaires de la Gironde.

">

« En 2023, le volume des transactions s'est fortement ralenti. »

Delphine Detrieux, présidente de la chambre des notaires de la Gironde.

De plus en plus d'offres

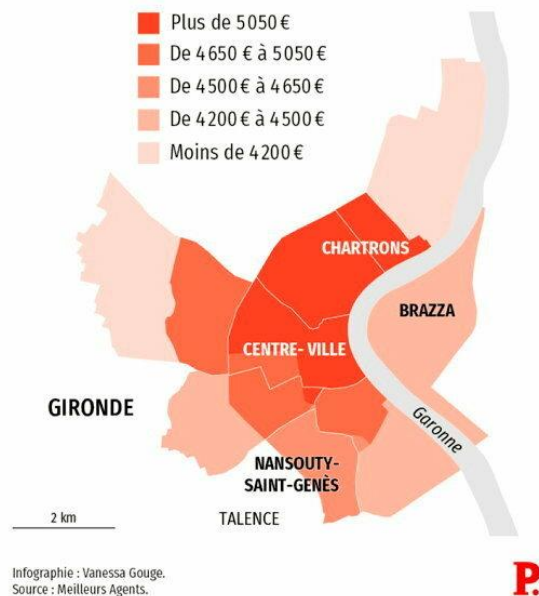
Dans le même temps, l'offre, déjà garnie, se régénère. « *Des propriétaires vendeurs mettent leur bien sur le marché afin de concrétiser leurs opérations laissées en sommeil. Certains acceptent les nouveaux prix du marché car ils ont besoin de vendre* », commente Alban Letreux, de Koortis Immobilier.

D'autres, trop gourmands, restent accrochés plusieurs mois aux valeurs d'il y a un an, des niveaux surcotés par rapport à la situation actuelle. Avec toujours le même scénario : le bien demeure plusieurs mois en vitrine, générant peu ou pas de visites. « *Quand le prix de départ est trop optimiste, les délais de vente avoisinent six à huit mois* », indique Julien Lagriffoul, à la tête de trois agences ERA. Ensuite, après des baisses de prix successives, une offre d'achat peut se profiler. « *Et, lorsque la transaction parvient à se boucler, le rabais sur le prix initial atteint souvent de 10 à 15 %* », précise Raphaël Meyfret. In fine, prix et taux n'ont pas assez baissé pour déclencher davantage d'achats et restaurer le pouvoir d'achat immobilier. Dans un marché où « *l'offre est deux fois plus abondante qu'il y a dix-huit mois* », selon Clément Kaufmann, d'Espaces atypiques, les candidats acheteurs ont la main. Plus de choix et plus de temps passé à se décider et à négocier §

La cote par quartiers

Les prix par quartiers à Bordeaux

En euros par m² au 1^{er} mai 2024



Hôtel de ville - Quinconces

Malgré des prix orientés à la baisse, l'hypercentre reste l'un des secteurs bordelais les plus chers. Les immeubles haussmanniens de belle facture sont légion le long des grandes avenues commerçantes aux boutiques de luxe et dans les petites rues adjacentes. Cours de l'Intendance, Clemenceau, allées de Tourny : le triangle d'or se paie entre 5 500 et 6 000 €/m². Le nec plus ultra ? Ces appartements anciens de charme avec « parquet-moulures-cheminées », mais sans extérieurs ni parking. Les plus hauts prix concernent les biens en étage élevé, sans défaut, rénovés et avec vue dégagée. « Ici, un appartement de deux chambres coûte au moins 400 000, voire 450 000 € », affirme Sylvia Caupenne, agent mandataire de Mon Chasseur Immo.

Les Chartrons - Jardin public

Requalifiée il y a vingt ans, la zone des Chartrons conserve une cote d'amour qui ne faiblit pas. Dans cet ancien quartier où les négociants stockaient le vin avant son chargement sur les bateaux, tous les chais ont été transformés en lofts de standing. Cet habitat atypique doté de grands volumes reste un must, vestige architectural de cet ancien quartier populaire proche des quais. Le charme de cet endroit tient aussi à ses rues animées avec cafés, restaurants et antiquaires. « Pour des biens de bonne qualité, comptez entre 5 000 et 5 500 €/m². L'abondance d'offres explique que les logements avec défaut ne trouvent pas preneur », souligne Clément Kaufmann, d'Espaces atypiques Bordeaux. Pour trouver des échoppes « simples » ou « doubles », mieux vaut s'éloigner de la Garonne et prospecter vers le cours de Luze et dans les rues Camille-Godard et du Jardin-Public. Dans ce dernier secteur, toujours recherché, les grandes maisons avoisinent 900 000 €.

Nansouty - Saint-Genès



Ambiance village.

Habillé de maisons avec courette, de cafés-terrasses, de petits commerces, Nansouty, proche de la gare, cumule les atouts.© Sebastien ORTOLA/REA

Entre la rue de Pessac, le boulevard George-V et le cours de l'Argonne, Saint-Genès offre une mosaïque architecturale mêlant Art déco, néoclassique et constructions du XIX^e siècle. Ici, beaucoup de maisons cossues : demeures bourgeoises, manoirs, hôtels particuliers. Pour une grande maison (de 150 à 200 m²) avec jardin, « prévoir au moins 700 000 € », note Cyril Simon, de Nansouty Immobilier Orpi. De nombreux biens avec de grands espaces extérieurs dépassent le million. Vivre ici permet de gagner en tram le centre-ville ou les universités. Zone populaire en vogue depuis quelques années, Nansouty s'est embourgeoisé tout en restant plus abordable. Majoritairement composé de petites maisons de ville avec courette ou jardin, ce quartier est apprécié pour son ambiance village avec sa place (bancs, cafés, terrasses) et son marché. Autre atout qui attire certains candidats : la proximité de la gare TGV. Cette localisation séduit les télétravailleurs bordelais ayant besoin de rejoindre leur entreprise basée à Paris. « Le secteur le plus calme ? La barrière de Toulouse. Le plus animé ? Vers la place Nansouty et l'église du Sacré-Coeur », précise Cyril Simon.

Caudéran - Parc bordelais



Prestige.

Un environnement paisible dans le quartier Caudéran, le « Neully bordelais ».© Sebastien ORTOLA/REA

Voisin du Parc bordelais (30 ha), poumon vert de la ville, Caudéran a ses inconditionnels. Quartier résidentiel, ce « Neully bordelais » aime depuis longtemps les classes aisées en quête d'une vie agréable toute proche de l'hypercentre. Son ambiance de petite ville dans la grande ville et ses nombreux établissements scolaires réputés font mouche auprès des familles. On y trouve surtout des maisons de toutes tailles : typiques échoppes traditionnelles, grandes demeures bourgeoises, hôtels particuliers cédés entre 1,2 et 2 M€. Moins réputées et aussi moins chères, quelques résidences des années 1970 à Caudéran. « Leur valeur est déconnectée du prix des maisons. Il faut déboursier 250 000 € pour un 3-pièces de 70 m² », indique Nicolas Prado, de l'agence Twist.

Bastide



« Certains secteurs de la Bastide fourmillent de maisons des années 1950. »

Olivier Zenouda, Nestenn Bastide.

Sur la rive droite de la Garonne, cet ancien quartier industriel réhabilité a fait sa mue depuis maintenant plus de quinze ans. Ce vaste secteur dynamique s'étend du Pont de pierre au pont Saint-Émilion. De nombreuses écoles s'y sont installées, créant un afflux d'étudiants. Dans le même temps, l'offre de logements est assez diversifiée : immeubles des années 2000, constructions plus anciennes, maisons avec notamment des échoppes. « *Les amateurs de commerces iront plutôt vers l'allée Serr et la place Stalingrad, ainsi qu'au Jardin botanique, qui avoisine 5 000 €/m². Vous préférez le calme ? Cap vers les secteurs résidentiels de la place Calixte-Camelle et de Galin, qui fourmillent de maisons des années 1950* », indique Olivier Zenouda, de Nestenn Bastide. Récemment, une échoppe de 80 m² avec 50 m² de jardin s'est vendue 400 000 €.

Talence

Ici, plusieurs niveaux de prix, dont le plus élevé se pratique à Saint-Genès, à cheval entre Bordeaux et Talence. « *Aucune petite maison vendue à moins de 400 000 €. Pour de plus grandes habitations, comptez 600 000 à 650 000 €, contre 700 000 € il y a dix-huit mois* », indique Sébastien Ducla, de Laforêt Immobilier Talence. En appartements, tabler sur 4 000 €/m². Les adresses les plus prisées voisinent la ligne de tram.

Ce qui s'est vendu

- Rue Saint-Joseph, 3 e ét. imm. années 2000, 30 m², parking, 145 000 €.
- Rue Dabadie, 2 e ét. sans asc. imm. début XX e, 49 m², 225 000 €.

- Rue Huguerie, 1^{er} ét. sans asc. imm. XIX^e, 67 m², 408 000 €.
- Allée Serr, 5^e et dernier ét. imm. 2017, 85 m², loggia, parking, 475 000 €.
- Rue Pelleport, imm. années 1970, 93 m², 285 000 €.
- Rue Lecoq, maison de pierre mitoyenne années 1930, 146 m², travaux, jardin 40 m², 530 000 €.
- Rue du Palais-Gallien, maison mitoyenne années 1930, 150 m², jardin 40 m², sans garage, 720 000 €.
- Allée de Chartres, 2^e ét. imm. haussmannien, 180 m², 1,2 M€.
- Rue de Lerme, maison de pierre, 200 m², jardin 85 m², 785 000 €.

4 615

euros/m²

La moyenne des prix des appartements (4 410 €/m²) et des maisons (5 280 €/m²) à Bordeaux.

Quoi de neuf ?

Trou d'air. Dans un marché en berne, de nouveaux quartiers bordelais se développent.



Pari.

L'opération de reconversion de la Jallère – création d'un quartier mixte de 1 500 logements – devrait débuter en 2026.

Avec, l'an dernier, 60 % de ventes de neuf en moins dans la métropole et des mises en chantier lancées au compte-gouttes, le marché des opérations immobilières est quasi à l'arrêt. « *La situation locale est pire que celle, déjà mauvaise, qu'on a au niveau national* », commente Pierre Vital, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de Nouvelle-Aquitaine.

C'est dans ce contexte difficile que Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du Logement, s'est déplacé à Bordeaux le 26 avril. Il a signé un nouveau protocole de partenariat avec l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, structure créée en 2019 pour réaménager plusieurs quartiers du centre urbain.

L'un des premiers chantiers bas carbone de France

Outre la prolongation de cette vaste opération pendant dix ans, l'État et les collectivités locales vont combler son déficit de 150 millions d'euros, dû à la crise immobilière. Une nouvelle feuille de route a été annoncée : 25 000 logements et 30 000 emplois supplémentaires d'ici à 2040.

Parmi les différents projets déjà engagés, l'opération de restructuration de la Jallère devrait se concrétiser avec un premier chantier prévu en 2026. Situé en périphérie de la ville, proche du stade Matmut Atlantique, ce secteur de 35 ha, dont 19 de zone naturelle (marais, bois), comprend de nombreux parkings et sièges sociaux d'administrations et d'entreprises, dont la plupart sont vides. « *On va travailler sur une zone déjà construite de 51 000 m² pour y réaliser d'ici dix ans un quartier*

mixte de 1 500 logements. L'idée consistera à réhabiliter le bâti existant et transformer ces immeubles de bureaux en logements. Près de 25 000 m² seront également prévus pour accueillir des écoles d'enseignement supérieur, de l'artisanat et des activités liées à l'économie sociale et solidaire », détaille Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux chargé de l'urbanisme. Le quartier disposera à terme d'une résidence étudiante, d'un groupe scolaire, et de commerces. La première opération prévue sur ce site devrait débiter en 2026 avec la transformation de l'ancien siège social régional de la Caisse des dépôts (30 000 m²), actuellement désaffecté et qui, à terme, réunira logements, bureaux et locaux d'artisanat. « *Près de 100 000 m² de plancher neuf seront créés sur des sols déjà imperméabilisés avec l'ambition de construire un habitat écologique tout en bois* », ajoute l'élu. La Jallère s'annonce comme l'un des premiers chantiers bas carbone de France.

Unités intermédiaires, locatif social et bail solidaire

Dans le même temps, la première phase de Brazza s'achève. Alors que les nombreux promoteurs déjà engagés dans cette ZAC en bordure de la Garonne tentent de reconfigurer les programmes prévus avant la crise et désormais trop coûteux, les équipements publics arrivent. Un ensemble comprenant une crèche, un groupe scolaire et une structure d'animation vient d'être livré. Il sera opérationnel à la prochaine rentrée scolaire. Pour mémoire, ce nouveau quartier réalisé à 50 % compte déjà 3 000 habitants, contre 600 il y a encore deux ans. D'ores et déjà prévues, les deux dernières phases devraient comprendre 2 500 habitations. En attendant une meilleure conjoncture immobilière, « *nous remplaçons la programmation de logements libres par des unités intermédiaires, du locatif social et du bail réel solidaire* », conclut Stéphane Pfeiffer.



« La situation locale est pire qu'au niveau national. »

Pierre Vital, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de Nouvelle-Aquitaine.

© Aurélien Marquot">

« La situation locale est pire qu'au niveau national. »

Pierre Vital, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de Nouvelle-Aquitaine.

© Aurélien Marquot