

# MAISONS & APPARTEMENTS

# 33

+ LANDES-NORD - LOT & GARONNE



UNE SÉLECTION DES  
MEILLEURES OFFRES  
À LA VENTE



Maisons et Appartements  
Gironde



N° 178



**Andemos-les-Bains**  
Belle propriété  
de grand standing



**Arcachon**  
Appartement avec  
vue mer panoramique



**St-Michel-de-Double**  
Une authentique  
maison de pays



**Bordeaux**  
Belle propriété  
contemporaine



Le quai des Chartrons abrite  
notamment une cité mondiale du vin  
rappelant son glorieux passé.  
*The Quai des Chartrons is home,  
among other things, to a "Cité Mondiale  
du Vin" recalling its glorious past.*







## Le quartier bordelais des Chartrons

**JADIS DÉLAISSÉ, LE QUARTIER DES CHARTRONS FIT L'OBJET D'UNE RÉHABILITATION À PARTIR DES ANNÉES 2000 POUR DEVENIR AUJOURD'HUI L'ADRESSE LA PLUS BRANCHÉE DE BORDEAUX. UN SECTEUR AUX PRIX STABLES ET ÉLEVÉS QUI REGORGE DE PRODUITS ATYPIQUES.** Par Yann Cohignac

Idéalement situés au nord du centre-ville bordelais, en bordure de la Garonne, Les Chartrons étaient autrefois le quartier des négociants de vin avant que ces derniers ne déménagent progressivement vers l'extérieur de la ville dès les années 1950, ce qui entama grandement son attractivité. Puis les quais, entre autres, furent mis en valeur, le tramway fit son apparition, et Les Chartrons s'offrirent une nouvelle vie : antiquaires, artistes, artisans, commerçants et restaurateurs s'y installèrent en nombre, créant un vivant esprit de village (notamment dans la rue Notre-Dame et autour de la place du Marché). Quant aux vastes entrepôts de vieillissement et de stockages (datant pour certains du XVIII<sup>e</sup> siècle) abandonnés, ils furent pour beaucoup rénovés et transformés en lofts contemporains, côtoyant ainsi désormais les bâtiments en pierre aux façades chargées d'histoire. Jeune, animé jour et nuit et atypique, le quartier est aujourd'hui plus que jamais à la mode.

Côté prix, « il s'agit du secteur de la ville qui connaît la plus grande disparité », indique Aymeric Sabatié-Garat, directeur associé de Barnes à Bordeaux, spécialiste de l'immobilier de prestige international. « Aux Chartrons sud, le mètre carré atteint les niveaux les plus élevés en raison de la proximité avec le centre : entre 3500 et 7000 €. Les appartements

avec vue sur la Garonne, particulièrement prisés, se négocient ainsi entre 5000 et 7000 €/m<sup>2</sup> : des tarifs comparables à ceux de l'hypercentre et du Triangle d'or. Mais de nombreuses maisons restent à rénover dans les rues proches du quartier Bacalan pour des prix oscillant entre 2500 et 3000 €/m<sup>2</sup>. » Les profils des acquéreurs sont multiples : « De jeunes primo-accédants aux moyens conséquents sont attirés par l'animation du quartier. Un couple vient justement d'acquérir un appartement de 90 m<sup>2</sup> pour 320.000 €. Puis il y a les professions libérales dotées d'un budget de 600.000 à 1 M €, les personnes qui n'ont plus d'enfants à charge et disposant d'une enveloppe de 800.000 à 1,5 M € - un appartement sur les quais de 200 m<sup>2</sup> a ainsi été dernièrement vendu 1,2 M € - et les étrangers en quête d'un quartier moins touristique ».

Pour Espaces Atypiques, réseau spécialisé dans l'immobilier contemporain (lofts, ateliers, duplex, appartements-terrasses, rénovations contemporaines, maisons d'architecte...), s'établir aux Chartrons était une évidence : « Ce patrimoine particulier nous permet de proposer notamment un grand nombre d'anciens locaux commerciaux et industriels ou chais transformés en lofts de caractère », se réjouit Clément Kaufmann, directeur de l'agence ouverte en juin dernier et intervenant sur l'ensemble de la Gironde

(1) Cet hôtel particulier du XIX<sup>e</sup> siècle entièrement rénové offre 350 m<sup>2</sup> habitables sur 130 m<sup>2</sup> de terrain. Renovated throughout, this 19th-C. mansion of 350 m<sup>2</sup> comes with a garden of 130 m<sup>2</sup>.

1,3 M €. Barnes Bordeaux (05 32 09 10 90).

(2) Cet ancien chal bénéficiant d'un réaménagement contemporain affiche 145 m<sup>2</sup> habitables et 45 m<sup>2</sup> de terrasse.

Treated to rehabilitation in contemporary style, this former wine warehouse offers living space of 145 m<sup>2</sup> and a terrace of 45 m<sup>2</sup>. 595.000 €. Espaces Atypiques (05 35 54 43 06).



(1) & (2) Dans un bel immeuble en pierre situé au centre des Chartrons, cet appartement comprend un hall, un grand séjour double, une cuisine équipée, deux chambres, un bureau et une terrasse sans vis-à-vis. In a handsome stone building in the centre of Les Chartrons, this apartment comprises a hall, large double lounge, fitted kitchen, 2 bedrooms, study (or spare bedroom) and a terrace sheltered from view. 520.000 €. RPI Laforêt Immobilier (05 56 90 98 98).

(3) Au cœur des Chartrons, à deux pas de la place du Marché, cet appartement rénové ayant conservé ses prestations anciennes recèle près de 140 m<sup>2</sup> habitables (quatre pièces, deux chambres). At the heart of Les Chartrons, a short walk from the Place du Marché, this renovated apartment which has kept its old features offers living space of almost 140 m<sup>2</sup> (4 main rooms, 2 bedrooms). 660.000 €. Barnes Bordeaux (05 32 09 10 90).

jusqu'au Bassin d'Arcachon. • Pour exemple, nous commercialisons actuellement un ancien hangar réhabilité en loft duplex de 135 m<sup>2</sup> pour 378.000 €. • Plus généralement, les surfaces brutes à aménager se vendent aux alentours de 3000 €/m<sup>2</sup>, à l'image de ce 130 m<sup>2</sup> avec 20 m<sup>2</sup> de patio qui a récemment trouvé preneur pour 460.000 €. • Les biens bénéficiant de belles prestations, eux, se négocient environ 5000 €/m<sup>2</sup>, voire davantage pour les produits d'exception. • Cette singularité de l'offre immobilière séduit une clientèle souvent originale (notamment des artistes) aux moyens importants. • La moitié vit déjà à Bordeaux ou dans les environs. Pour le reste, de nombreux expatriés revenant s'installer dans la ville choisissent maintenant les Chartrons, ainsi que des Parisiens : nos bureaux basés dans la capitale depuis 2008 nous permettent en effet de leur faire découvrir ce remarquable quartier. • Guillaume Rachel, gérant de trois agences Laforêt Immobilier à Bordeaux (dont une aux Chartrons fondée en 2006), constate un prix avoisinant les 4000 €/m<sup>2</sup> au cœur des Chartrons. Les maisons y sont rares - « on les trouve plutôt vers la place Paul Doumer et le Jardin Public » - mais quelques produits atypiques peuvent être dénichés, à l'instar de cette demeure bourgeoise de plus de 330 m<sup>2</sup> habitables (onze pièces et six chambres) sur près de 350 m<sup>2</sup> de terrain sans vis-à-vis proposée à 825.000 €. • L'offre en petits appartements est en revanche conséquente. Ils sont recherchés par des personnes extérieures à Bordeaux souhaitant un pied à terre dans un quartier vivant. A titre d'exemple, notre portefeuille contient un deux-pièces d'environ 50 m<sup>2</sup> au sein d'un immeuble en pierre donnant sur la rue des antiquaires à 184.000 € qui ne devrait pas tarder à trouver acquéreur. • Autre illustration : dans une résidence de standing récente (bâtie en 2002)

avec ascenseur, un quatre-pièces de 80 m<sup>2</sup> (deux chambres) est vendu 225.000 €. • Les prix se maintiennent ici très bien. Une tendance haussière pourrait même se dessiner sur le segment individuel et certains secteurs cotés», estime le professionnel. Ses clients, qui n'en sont généralement pas à leur premier achat, proviennent essentiellement d'autres régions - notamment d'Ile-de-France. • Majoritairement âgés de 35 à 45 ans, ils disposent en outre habituellement d'un apport important. •

REJOIGNEZ MAISONS ET APPARTEMENTS 

**Les Chartrons in Bordeaux** Once paid scant attention, the neighbourhood of Les Chartrons underwent rehabilitation in the years 2000 and has now become the trendiest address in Bordeaux. An area with high but stable prices, brimming with original properties. Conveniently located north of the centre of the Bordeaux, on the banks of the Garonne, Les Chartrons was once the fief of wine merchants before they gradually moved out towards the outskirts of the city as from the 1950's, which significantly reduced the area's appeal. Then the quaysides, amongst other things, were given a facelift, the tramway made its appearance, and Les Chartrons embarked on a new lease of life : lots of antique-dealers, artists, craftsmen, shop-keepers and restaurant-owners began to move in, creating a lively village atmosphere (especially on Rue Notre-Dame and around the Place du Marché). As for the vast abandoned warehouses once used to age and store wine (some dating back to the 18th century), many were renovated and transformed into contemporary lofts, which then rubbed shoulders with stone buildings whose frontages are steeped in history. Young, atypical, lively by day and night, the neighbourhood is now more fashionable than ever.



Photo: prisma



- ① Aymeric Sabatié-Garat,  
Barnes Bordeaux  
(05 32 09 10 90).
- ② Clément Kaufmann,  
Espaces Atypiques  
(05 35 54 43 06).
- ③ Guillaume Rachel,  
RPI Laforêt Immobilier  
(05 56 90 98 98).

(1) Ancien hangar, ce loft en duplex au dernier étage développe 135 m<sup>2</sup> (trois chambres et un bureau). On the top floor of a former hangar, this split-level loft of 135 m<sup>2</sup> offers 3 bedrooms and a study. 378.000 €. Espaces Atypiques (05 35 54 43 06).

As regards prices: "This is the part of town showing the widest disparities," says Aymeric Sabatié-Garat, associate director of Barnes in Bordeaux, the international specialist for prestige real-estate. "In the southern part of Les Chartrons, prices attain their highest levels thanks to the neighbourhood's proximity to the centre: 3,500 to 7,000 € per sq. metre. Particularly highly-prized, apartments offering views of the Garonne then range from 5,000 to 7,000 € per sqm: prices comparable to those in the hyper-centre and "Golden Triangle". However, many houses are still waiting to be renovated in streets near the Bacalan neighbourhood, pegged between 2,500 and 3,000 € per sqm." Buyer profiles are very diverse: "Young first-time buyers with substantial income are drawn by the neighbourhood's liveliness. One such couple, for instance, just acquired an apartment of 90 m<sup>2</sup> for 320,000 €. Then there are self-employed professionals with budgets from 600,000 to 1 million euros, clients with children now grown-up and independent, ready to pay 800,000 to 1.5 million euros (an apartment of 200 m<sup>2</sup> on the quaysides was recently acquired by such a couple for 1.2 million euros), and foreigners in search of a neighbourhood less over-run by tourists".

For Espaces Atypiques, a network of agencies specializing in contemporary properties (lofts, workshops, duplexes, penthouses, contemporary renovations, houses designed by architects...), opening a branch in Les Chartrons was self-evident. "This very special heritage allows us to propose in particular a good number of former commercial and industrial premises, or wine cellars, transformed into lofts

of character," enthuses Clément Kaufmann, director of the agency launched in June, covering all of the Gironde as far as the Bassin d'Arcachon. "For example, we are currently marketing a former hangar rehabilitated as a split-level loft of 135 m<sup>2</sup> with a price-tag of 378,000 €." More generally, bare surfaces awaiting development sell for around 3,000 €/m<sup>2</sup>, as illustrated by an example of 130 m<sup>2</sup> with a patio of 20 m<sup>2</sup>, which recently found a taker at 460,000 €. "Properties offering refined appointments change hands at around 5,000 € per sqm, more for exceptional examples." This originality in real-estate offerings attracts a clientele often equally original (especially artists) with considerable resources. "Half of them already live in Bordeaux or nearby areas. As for the rest, many ex-pats returning to the city now opt for Les Chartrons, together with Parisians: our offices based in the capital since 2008 enable us to introduce them to this remarkable neighbourhood."

Guillaume Rachel, manager of three Laforêt Immobilier agencies in Bordeaux (one in Les Chartrons opened in 2006), observes prices around 4,000 € per sqm, at the heart of the neighbourhood. Houses here are rare: "They are to be found more towards Place Paul Doumer and Jardin Public". Though a few unusual properties can be unearthed, such as a bourgeois residence of over 330 m<sup>2</sup> (11 main rooms, 6 bedrooms) with a garden of almost 350 m<sup>2</sup>, not overlooked, up for sale at 825,000 €. "On the other hand, there are lots of small apartments available. They are sought by people from outside Bordeaux wanting a pied-à-terre in a lively neighbourhood. By way of example, our portfolio contains a 1-bedroom apartment of about 50 m<sup>2</sup> in a stone building giving onto the Rue des Antiquaires, priced at 184,000 €, which shouldn't take long to find a buyer." Another illustration: in a recent high-end residence (built in 2002) with a lift, an apartment of 80 m<sup>2</sup> (double lounge, 2 bedrooms) sold for 225,000 €. "Prices are holding very steady here," comments Guillaume Rachel. "An upward trend could well be detected in the case of houses and in certain sought-after areas." His clients, who are not usually planning their first acquisition, mainly come from other regions - especially the Ile-de-France. "Mostly aged from 35 to 45, they can usually make hefty down payments."

**DANS NOS PROCHAINS NUMÉROS**  
In our next issues

> Le triangle d'or de Bordeaux  
> Saint-Émilion et l'Entre-Deux-Mer

Chaque jour,  
les meilleures offres  
en Gironde

www.maisonsetappartements.fr

JOIN MAISONS ET  
APPARTEMENTS

