



## BORDEAUX



### Patrimoine.

Saint-Seurin, quartier historique dominé par l'architecture bourgeoise des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, est plébiscité par les familles pour sa tranquillité.

**5 943 €**  
le mètre carré

C'est le prix moyen dans l'ancien des appartements bordelais.

# La cote par quartiers

### Centre-ville

Le secteur le plus dense et le plus cher de la capitale girondine, c'est ici. Le plus souvent cédé de 7 000 à 8 000 €/m<sup>2</sup>. Boudés depuis la crise sanitaire, les appartements de qualité connaissent un retour en grâce trois ans après. Toutefois, les notaires de la Gironde constatent de plus longs délais de vente et des prix en léger recul (-1,6%). Le Triangle d'or (allées de Tourny, cours de l'Intendance et Georges-Clemenceau) monnaie ses biens de caractère (parquet, moulures, cheminées, belles hauteurs sous plafond) à 7 500 €/m<sup>2</sup>, voire 9 000 €/m<sup>2</sup> pour les appartements rénovés sans défaut et en dernier étage. La zone concentre beaucoup d'immeubles haussmanniens. « Les 2-pièces coûtent environ 300 000 € », indique Nicolas Prado, de l'agence Twist.

### Saint-Seurin

Marchés de producteurs, bonnes écoles, lieux culturels, accès facile aux boulevards pour quitter Bordeaux... Les familles plébiscitent la qualité de vie de ce quartier résidentiel et central. Résultat, les appartements anciens ont augmenté de 6% et les maisons, dont le prix moyen tourne autour de 745 000 €, se sont valorisées de 4%. Les plus belles adresses ? Les rues Georges-Mandel et Roger-Allo. Comptez 5 000 €/m<sup>2</sup> dans le collectif et de 600 000 à 1,3 million d'euros pour l'habitat individuel.

### Les Chartrons, Jardin public

Déjà quinze ans que ce quartier populaire qui abritait les chais et les entrepôts des négociants s'est nettement embourgeoisé, avec des appartements aujourd'hui





« Les coûts de main-d'œuvre et de matériaux ont tant grimpé qu'un logement en mauvais état n'attire plus. »

**Stéphane Lalanne**, gérante de l'agence du même nom.



« 80 % de la production de logements girondins se fait en métropole. »

**Chloé Martinelli**, directrice régionale chez Nexity.

SP (x2) - SEBASTIEN ORTOLA/REA POUR « LE POINT »



négociés à 5 800 €/m<sup>2</sup>. Les atouts des Chartrons: identité singulière et proximité immédiate du centre-ville et du fleuve. «*Les Parisiens migrant à Bordeaux raffolent de cette vie de quartier avec commerces de bouche, restaurants, brocanteurs*», vante Clément Kaufmann, directeur de l'agence Espaces **atypiques** de Bordeaux. Les volumes XXL des anciens lieux de stockage ont fait place à des lofts à poutres métalliques de type Eiffel. Le cœur névralgique se situe vers la rue Notre-Dame. Plus au sud, le Jardin public plaît également aux familles. Le nec plus ultra domestique? Vivre dans une maison, une échoppe bordelaise si possible. Dont les budgets restent stables: entre 800 000 et 1 million d'euros selon la surface recherchée, certains biens vastes et de standing valant de 2 à 3 millions d'euros.

#### Bastide

Niché Rive droite, sur le coude de la Garonne, ce vaste quartier patine depuis le début de l'année. «*Avec une baisse des valeurs plus forte (de -10 à -15%) pour les 3-pièces standards, sans extérieurs ni vues et en étages peu élevés*», signale Olivier Zenouda, de Nestenn Bordeaux Bastide. Les appartements anciens les plus prisés se situent vers la place de Stalingrad et l'allée Serr. «*Ils séduisent les retraités friands de toutes les commodités au pied de leur domicile*», ajoute ce dernier. Pour cela, comptez de 4 500 à

5 000 €/m<sup>2</sup>. Plus rares, des échoppes bordelaises partent autour de 460 000 €. En bordure de la Garonne, le neuf règne en maître avec plusieurs secteurs en mutation tels le Belvédère ou Brazza (voir *Quoi de neuf?* p. XXVIII).

#### Nansouty

Cette zone proche de la gare Saint-Jean attire toujours autant de Parisiens. Cote d'amour préservée, prix fermes avec des maisons en hausse de 2,5%... le secteur abrite les fameuses échoppes bordelaises: d'anciennes maisons ouvrières de plain-pied avec jardinets, cédées à partir de 4 500 €/m<sup>2</sup> pour celles en bon état. L'enveloppe nécessaire? De 400 000 à 600 000 €, selon la surface. Non loin, Saint-Genès (côté Bordeaux) jouit aussi d'une belle notoriété et reste très prisé des familles en raison de ses nombreuses écoles. Proche des facultés, ce secteur attire aussi les étudiants.

#### Pessac

Très étendue, cette commune limitrophe de Bordeaux plaît pour sa totale autonomie: commerces, écoles, facultés, équipements publics et culturels. Points névralgiques, les deux gares (Centre et Alouette) desservent la «ville centre» en moins de quinze minutes de tramway. C'est autour de ces infrastructures ferroviaires qui relie également Arcachon que l'immobilier vaut le plus cher. Pour un appartement ancien dans la

partie de Pessac en lisière de Bordeaux, prévoyez 4 500 €/m<sup>2</sup>. «*Les maisons, rares et recherchées, coûtent environ 5 000 €/m<sup>2</sup>, avec des pics à 6 000 € pour les plus belles*», indique Lionel Klotz, de l'agence Orpi Immo 33 Pessac. Plus à l'ouest, les prix s'adoucissent dans le secteur de l'Alouette, considéré comme le deuxième centre-ville. Le prix des pavillons en lotissement avec jardins, majoritaires, oscille entre 3 800 et 4 200 €/m<sup>2</sup>.

#### Talence

À l'instar de Bordeaux, moins d'acheteurs présents et des délais de vente plus longs. «*En raison d'un écoulement nettement plus lent des biens en portefeuille, notre stocks s'étoffe. Certains actifs sont à vendre depuis plus de six mois*», signale François Bibes, de Century 21 Talence. Les prix font du surplace, fléchissant fortement pour les 3-pièces et les biens avec travaux. Les candidats à la propriété prospectent cette commune en quête de prix moins élevés qu'à Bordeaux («intra-muros»). Saint-Genès, côté Talence, est le secteur le plus coûteux, avec de belles échoppes négociées à 6 000 €/m<sup>2</sup>. Vers Gallieni et la barrière de Pessac, les pavillons des années 1970 partent entre 5 400 et 5 600 €/m<sup>2</sup>. «*Pour devenir propriétaire d'une échoppe bordelaise, comptez entre 350 000 et 450 000 €, et près de 500 000 € pour une maison de ville*», affirme Richard Berenguer, de Century 21 Talent Immobilier ■

**Redynamisé.** La place Stalingrad (ex-«place du Pont») constitue la porte d'entrée de La Bastide, un ancien quartier industriel ayant fait peau neuve dans les années 2000 en plein essor démographique et économique.

#### Ce qui s'est vendu

##### BORDEAUX

- Rue de Vaucoleurs, 1<sup>er</sup> ét., imm. années 1970, studio, 28 m<sup>2</sup>, 130 000 €.
- Rue Monsarrat, r-d-c sur cour, imm. années 1980, 2 pièces, 45 m<sup>2</sup>, balcon, parking, 175 000 €.
- Rue Charles-Martin, échoppe bordelaise, 90 m<sup>2</sup>, travaux, jardin 200 m<sup>2</sup>, dépendance 13 m<sup>2</sup>, 500 000 €.
- Rue Bigot, maison en pierre, 106 m<sup>2</sup>, cour 16 m<sup>2</sup>, 610 000 €.
- Rue Saint-Joseph, 1<sup>er</sup> ét., ancien chai, 109 m<sup>2</sup>, terrasse 15 m<sup>2</sup>, 640 000 €.
- Rue de l' Arsenal, maison en pierre sur 3 niveaux, 150 m<sup>2</sup>, jardin 60 m<sup>2</sup>, petite piscine, 1,2 M €.

##### PESSAC

- Avenue Montesquieu, 1<sup>er</sup> ét., imm. 2010, 3-pièces, 66 m<sup>2</sup>, balcon, parking, 265 000 €.
- Avenue Jean-Cordier, maison années 1950 de style arcachonnais, 155 m<sup>2</sup>, travaux, jardin 180 m<sup>2</sup>, 740 000 €.

##### TALENCE

- Chemin Bénédictins, rez-de-jardin, imm. années 1990, 3-pièces, 61 m<sup>2</sup>, parking, 235 000 €.
- Avenue de Candau, maison années 1960, 93 m<sup>2</sup>, jardin 420 m<sup>2</sup>, travaux, 365 000 €.

SEBASTIEN ORTOLA/REA POUR « LE POINT »