



BORDEAUX

Le coup d'arrêt

Immobilier. Le marché bordelais ralentit, la hausse des prix aussi.



Atouts. La rue Notre-Dame, cœur névralgique des Chartrons, tout près du centre-ville et du fleuve. Un quartier animé dont raffolent les Parisiens.

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

Jusqu'alors dynamique, le marché immobilier se tasse dans la capitale girondine. Les prix patinent : 5 943 €/m², en moyenne, pour les appartements et les maisons (+ 0,6 % sur un an glissant), selon Meilleurs Agents. « L'activité s'apaise avec 536 000 € de valeur médiane pour une maison de 106 m² », précise Matthieu Vincens de Tapol, président de la chambre des notaires du département. Et cette dégradation devrait s'accroître. La raison ? Nettement moins d'acheteurs en phase de prospection !

Face à l'envolée des taux de crédit immobilier et/ou à la difficulté de décrocher un financement bancaire, beaucoup ont reporté leur projet. « Moitié moins d'appels téléphoniques en l'espace d'un an », affirme Yves Pouget, de Guy Hoquet à Villenave-d'Ornon. « Au premier trimestre 2023, deux fois moins de visites qu'il y a un an », confirme Fran-



« Les propriétaires qui ne sont pas pressés de vendre sont dans l'attente. »

Clément Kaufmann, Espaces atypiques.

çois Bibes, de Century 21 à Talence. Cette nette baisse de la demande se traduit par l'allongement des délais de vente, qui gonfle les stocks des agences. « Les acheteurs motivés et finançables sont désormais en position de force. Ils ont le temps et du choix et n'hésitent plus à négocier », résume Nicolas Prado, de l'agence Twist. Face au franc reflux des volumes de transactions, les vendeurs sont sur la défensive. « Ceux qui ne sont pas pressés de vendre sont dans l'attente », note Clément Kaufmann, d'Espaces atypiques. Et ceux qui ont besoin de se désengager se heurtent à la réalité du marché. Impossible

SEBASTIEN ORTOLA/REA POUR « LE POINT » - SP



de se fonder sur les prix d'il y a un an : « *Il y a un décalage de -5 à -10 %* », avance Lionel Klotz, d'Orpi Immo 33 à Pessac.

Autre tendance du marché : le malus des biens sans extérieur et/ou nécessitant de gros travaux. « *Les coûts de main-d'œuvre et de matériaux ont tant grimpé qu'un logement en mauvais état n'attire plus* », reconnaît Stéphane Lalanne, de l'agence immobilière du même nom. Le haut de gamme semble (pour l'instant) épargné par ce reflux. « *Les valeurs se stabilisent malgré tout. Nous avons toujours autant d'expatriés et de Parisiens, à fort pouvoir d'achat, migrant à Bordeaux en quête d'une maison avec jardin* », commente Aymeric Sabatié-Garat, directeur de Barnes Bordeaux.

Le neuf en berne. Dans le neuf, la conjoncture se détériore aussi ; l'offre s'assèche dans la métropole. « *L'an passé, le nombre de lots mis en vente a baissé de 22 %* », précise Pierre Vital, président de la Fédération des promoteurs immobiliers Nouvelle-Aquitaine, déplorant un stock en peau de chagrin qui ne se reconstitue pas. « *Pour mémoire, 80 % de la production de logements girondins se fait en métropole* », souligne Chloé Martinelli, directrice régionale chez Nexity. « *En dehors des zones d'aménagement concertées, les projets sont plus compliqués à sortir et les permis de construire difficiles à obtenir* », ajoute Cyril Nardy patron de l'agence Aquitaine de Bouygues Immobilier. Côté demande, les ventes sont en repli de 23 % en 2022. « *Exit les investisseurs en Pinel ! Les crédits sont difficiles à obtenir* », se désole François Cheminade, directeur territorial chez Vinci Immobilier. Côté commercialisation, avril a été « *exécrable* », selon les promoteurs. Enfin, le prix de vente a gagné 3 % en 2022, à 4 800 €/m² dans la métropole ■